

UNITED STATES DISTRICT COURT

for the

WESTERN DISTRICT OF WASHINGTON

United States of America

v.

Ivan Turogin

Defendant

Case No. 2:22-cr-00185-RSL

AGREEMENT TO FORFEIT PROPERTY TO OBTAIN A DEFENDANT'S RELEASE

To obtain the defendant's release, we jointly and severally agree to forfeit the following property to the United States of America if this defendant fails to appear as required for any court proceeding or for the service of any sentence imposed as may be noticed or ordered by any court considering this matter, or fails to comply with any conditions of release set by the court *(describe property and any claim, lien, mortgage, or other encumbrance on it)*:

Residential house located at Käokeelee tee 5, Alliku küla, Saue vald, 76403

Estonia

Valued at €679,000.00

Outstanding mortgage €248,814.04

Ownership. We declare under penalty of perjury that we are this property's sole owners and that it is not subject to any claim, lien, mortgage, or other encumbrance except as disclosed above. We promise not to sell, mortgage, or otherwise encumber the property, or do anything to reduce its value while this agreement is in effect. We deposit with the court the following ownership documents, including any encumbrance documents *(list all documents and submit as attachments)*:

Ownership is demonstrated by the attached Land Registry extract

Surety Information. We understand that the court and the United States of America will rely on the surety information in approving this agreement.

Conditions of Release. We state that we have either read all court-ordered conditions of release imposed on the defendant or had them explained to us.

Continuing Agreement. Unless the court orders otherwise, this agreement remains in effect during any appeal or other review until the defendant has satisfied all court notices, orders, and conditions.

Exoneration of Sureties. This agreement is satisfied and ends if the defendant is exonerated on all charges or, if convicted, the defendant reports to serve any sentence imposed.

Forfeiture. If the defendant fails to obey all conditions of release, court notices, and orders to appear, the court will immediately order the property forfeited and on motion of the United States of America may order a judgment of forfeiture against the signing parties and their representatives, jointly and severally, including interest and costs.

AO 100 (Rev. 01/09) Agreement to Forfeit Property to Obtain a Defendant's Release

I swear under penalty of perjury that the above information is true and agree to the conditions of this agreement.

Date: 06-12-2024City and state: TALLINN, ESTONIAVASSILI TURÖGIN

Property owner's printed name

OLGA TURÖGINA

Property owner's printed name

Defendant (if a property owner)_____
Property owner's signature_____
Property owner's signature_____
Property owner's printed name_____
Property owner's signatureDate: July 26, 2024

CLERK OF COURT

Martin Valencin_____
Signature of Clerk or Deputy Clerk

Agreement accepted.

UNITED STATES OF AMERICA

JEHIEL I. BAER, Assistant United State Attorney

Date: July 26, 2024_____
Assistant United States Attorney's signature

Agreement approved.

Date: July 26, 2024Mr S Casnik_____
Judge's signature

Usaldus, mis kestab!



Ekspert hinnang nr 1377-24

Vara: Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 10062002 (üksikelamu)
Aadress: Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käo keele tee 5

Väärtuse kuupäev: 03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev: 06.06.2024

Turuväärtus: 679 000 €

Koostaja ja kinnitaja: Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistus nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Sisukord

KOKKUVÕTE	3
1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid	4
1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk	4
1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine	4
1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta	4
2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus	5
2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon	5
2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel	5
2.3. Hinnatava vara ülevaatus	5
3. Hinnatava vara kirjeldus	5
3.1. Asukoht	5
3.2. Omandisuhted	7
3.3. Maakasutus	8
3.4. Elamu üldandmed	10
3.5. Hoone põhikonstruktsioonid	10
3.6. Hoone eluruumide siseviimistlus	11
3.7. Hoone tehnosüsteemid	12
3.8. Hinnang vara kestlikkuse väärtusele	12
4. Turuülevaade	12
4.1. Majandusülevaade	12
4.2. Harjumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade	14
4.2.1. Müügitehingud	17
4.2.2. Turustatavuse analüüs	18
4.2.3. Pakkumine	19
4.3. Parim kasutus	20
5. Hindamine	20
5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted	20
5.2. Turuväärtuse hinnang	20
6. Hindamistulemus	24
Lisa 1. Fotod	25
Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte	33
Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte	35
Lisa 4. Üksikelamu korruste plaanid	39
Vastavuskinnitus standardi nõuetele	40

KOKKUVÕTE

HINNATAVA VARA KOONDANDMED	
Hinnatav vara	Hoonestatud kinnisasi registriosa nr 10062002 (üksiklamu)
Aadress	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5
Omanik	Olga Turõgina (isikukood 47904152263) ja Vassili Turõgin (isikukood 37712292236) - ühisomanikud
Katastritunnus	72701:001:0342
Omandivorm	Kinnisasi
Kinnistu pindala	1511 m ²
Hinnatava kinnistu hoonestus	Üksiklamu, kasvuhoone
Elamu suletud netopind	243,5 m ² (ehitisregistri andmed)
Elamu välisviimistluse seisukord	Väga hea
Elamu siseviimistluse seisukord	Väga hea
HINDAMISARUANDE KOONDANDMED	
Hinnangu eesmärk	Eksperthinnang on koostatud vara turuväärtuse hindamiseks, esitamiseks kohtule
Seos	Kinnitame, et Domus Kinnisvara ei ole seotud hinnatava vara tehingu ega omandisuhtega
Ülevaatuse kuupäev	03.06.2024
Väärtuse kuupäev	03.06.2024
Hindamisaruande kuupäev	06.06.2024
Tellija	Advokaadibüroo Levin OÜ
Tellimusleping	Tellimus e-maili teel, 31.05.2024, kinnitanud vandeadvokaat Paul Keres
Hindamise eeldused	Hindamise tavapraktikast väljuvad eeldused puuduvad
Hinnang likviidsusele	Müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Likviidsust hindame keskmiseks
Hindamistulemuse täpsus	Selle turusegmendi jaoks tavapärane, ±10%, ehk tegelik tehinguhind võib eelneva protsendi piires erineda
Käibemaks	Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks, hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad
HINDAMISTULEMUST MÕJUTADA VÕIVAD VASTUOLUD ANDMETES	
<p>Riiklikus ehitisregistris on üksiklamu ventilatsiooni liigiks märgitud loomulik ventilatsioon, tegelikkuses on vastavalt vara omaniku ütlustele hoones algusest peale olnud soojustagastusega sundventilatsioon; samuti puudub ehitisregistri info kohaselt jahutussüsteem, tegelikkuses on vastavalt vara omaniku ütlustele hoones algusest peale tsentraalne jahutus ja õhk-õhk soojuspumbad.</p> <p>Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Soovitame pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete täpsustamiseks</p>	
HINDAMISTULEMUS	
<p>Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil Harju maakond, Alliku küla, Saue vald, Käokeelee tee 5 asuva hoonestatud kinnisasja (üksiklamu) turuväärtus väärtuse kuupäeval 679 000 (kuussada seitsekümmend üheksa tuhat) eurot</p>	

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

1. Hinnatav vara, hindamise eesmärk ja klauslid

1.1. Hinnatav vara ja hindamise eesmärk

Adress	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5
Registriosi nr	10062002
Vara liik	Kinnisasi, hoonestatud elamumaa (üksikelamu)
Hindamise eesmärk	Vara turuväärtuse hindamine esitamiseks kohtule
Väärtuse liik	Turuväärtus

1.2. Hindamise alused ning hindamisaruande avaldamine

Hindamisel on lähtutud Eesti varahindamise standarditest EVS 875, kehtivast seadusandlusest ja Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu heade tavade koodeksist.

Turuväärtus (*market value*) on hinnangul põhinev summa, mille eest vara peaks väärtuse kuupäeval minema üle tehingut sooritada soovivalt müüjalt tehingut sooritada soovivale ostjale sõltumatus ja võrdsetel alustel toimuvast tehingust pärast kõigile nõuetele vastavat müügitegevust, kusjuures osapooled on tegutsenud teadlikult, kaalutletult ning ilma sunduseta (EVS 875-1).

Ülevaatuse kuupäev (*date of inspection*) – kuupäev, millal tehti hinnatava vara ülevaatus (EVS 875-1).

Väärtuse kuupäev (*date of valuation*) – kuupäev, mille seisuga hindamistulemus (väärtus) on esitatud (EVS 875-1).

Hindamisaruande kuupäev (*date of valuation report*) – kuupäev, millal hindamisaruanne on allkirjastatud (EVS 875-1).

Seda hindamisaruannet ega mingit selle osa, samuti mitte mingeid viiteid sellele aruandele ei tohi ilma hindaja kirjaliku nõusolekuta avalikustada üheski dokumendis, kirjas ega avalduses, samuti mitte kirjastada. Juhul, kui seda hindamisaruannet soovitakse avaldada, tuleb see avaldamise vormis ja kontekstis hindajaga enne kirjalikult kokku leppida (EVS 875-4).

Käesolev hindamisaruanne on esitatud konfidentsiaalselt tellijale ainult eelpool avaldatud ja selleks ettenähtud eesmärgil. Hindaja ei saa võtta endale mingit vastutust juhul, kui seda kasutab keegi kolmas isik, või kui seda tehakse selleks mitte ettenähtud eesmärgil (EVS 875-4).

1.3. Hinnangu kehtivuse eeldused ja klauslid piiratud vastutuse kohta

Hindaja on tegutsenud hinnangut andes sõltumatult ning kõik hindamisaruandes sisalduvad andmed on tõesed ning esitatud kolmandate isikute huvidest sõltumatult.

Hinnang kehtib järgmistel eeldustel:

- hindajale esitatud andmed ja informatsioon on tõesed ning on täidetud kõiki hinnangu kehtivuse tingimusi;
- hinnataval varal ei esine varjatud puudusi, mille tuvastamine väljuks hindaja pädevusest;
- hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.

Hindaja ei vastuta nende hinnangus olevate valeandmete eest, mis on hindajale esitatud ja mille õigsuse kontrollimiseks hindamisaruande koostamise käigus hindajal puudub võimalus või põhjendatud vajadus.

Hindaja ei ole teostanud mingeid uuringuid saastatuse või saastuse ohu kohta ning seega ei saa esitada mingit kindlat seisukohta küsimuses, missugune võiks olla nende võimalik mõju hindamistulemusele. Hindamisel on lähtutud eeldusest, et hinnataval varal ja selle läheduses ei ole saastatust ega saastuse ohtu. Igasugune saastatuse ja saastuse ohu avastamine võib vara väärtust oluliselt mõjutada (EVS 875-4).

Hindaja ei ole teinud ehitise uuringuid ega inspekteerinud hinnatava vara neid osasid, mis on kaetud, varjatud või ligipääsmatud. Hindamise teostamisel on lähtutud eeldusest, et need hoone osad on heas seisundis. Hindaja ei saa avaldada mingit arvamust hoone nende osade kohta, mida ei ole inspekteerinud, ning antud hindamisaruanne ei kinnita hoone struktuuri ja kattematerjalide laitmatust (EVS 875-4). Samuti ei ole hindaja teostanud ehitus-tehnilisi uuringuid tehnosüsteemidele.

2. Hindamise algandmed ja hinnatava vara ülevaatus

2.1. Hindamise lähteandmed ja hinnatava vara dokumentatsioon

Hindamist puudutavad algandmed on järgmistest allikatest:

Allikas	Kuupäev
Vara omaniku suulised selgitused vara ülevaatusel	03.06.2024
Kohapealne ülevaatus	03.06.2024
Päring Maa-ameti geoportaalist, https://geoportaal.maaamet.ee	04.06.2024
Päring riiklikust ehitisregistrist, https://www.ehr.ee	31.05.2024
Domus Kinnisvara ja Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas	04.06.2024
Üldplaneeringu ja detailplaneeringu info päring https://sauevald.ee/	04.06.2024
Kinnistusregistri registriosa väljavõte, https://kinnistusraamat.rik.ee	31.05.2024
Avalike kinnisvaraportaali andmed, https://www.kv.ee	04.06.2024
Asukoha kaart, https://kaart.delfi.ee	04.06.2024
Vara omaniku poolt edastatud üksikelamu korruste plaanid, koostaja Nohow OÜ, Tallinn, 08.05.2007, töö nr 0610	04.06.2024

Allhange	Ei kasutatud
----------	--------------

2.2. Hindaja poolt tuvastatud vastuolud lähteandmete (sh dokumentatsiooni) ja tegeliku olukorra vahel

Vastuolud
Riiklikus ehitisregistris on üksikelamu ventilatsiooni liigiks märgitud loomulik ventilatsioon, tegelikkuses on vastavalt vara omaniku ütlustele hoones algusest peale olnud soojustagastusega sundventilatsioon; samuti puudub ehitisregistri info kohaselt jahutussüsteem, tegelikkuses on vastavalt vara omaniku ütlustele hoones algusest peale tsentraalne jahutus ja õhk-õhk soojuspumbad. Hindamisel arvestame tegeliku olukorraga. Soovitame pöörduda kohaliku omavalitsuse poole ehitisregistri andmete täpsustamiseks

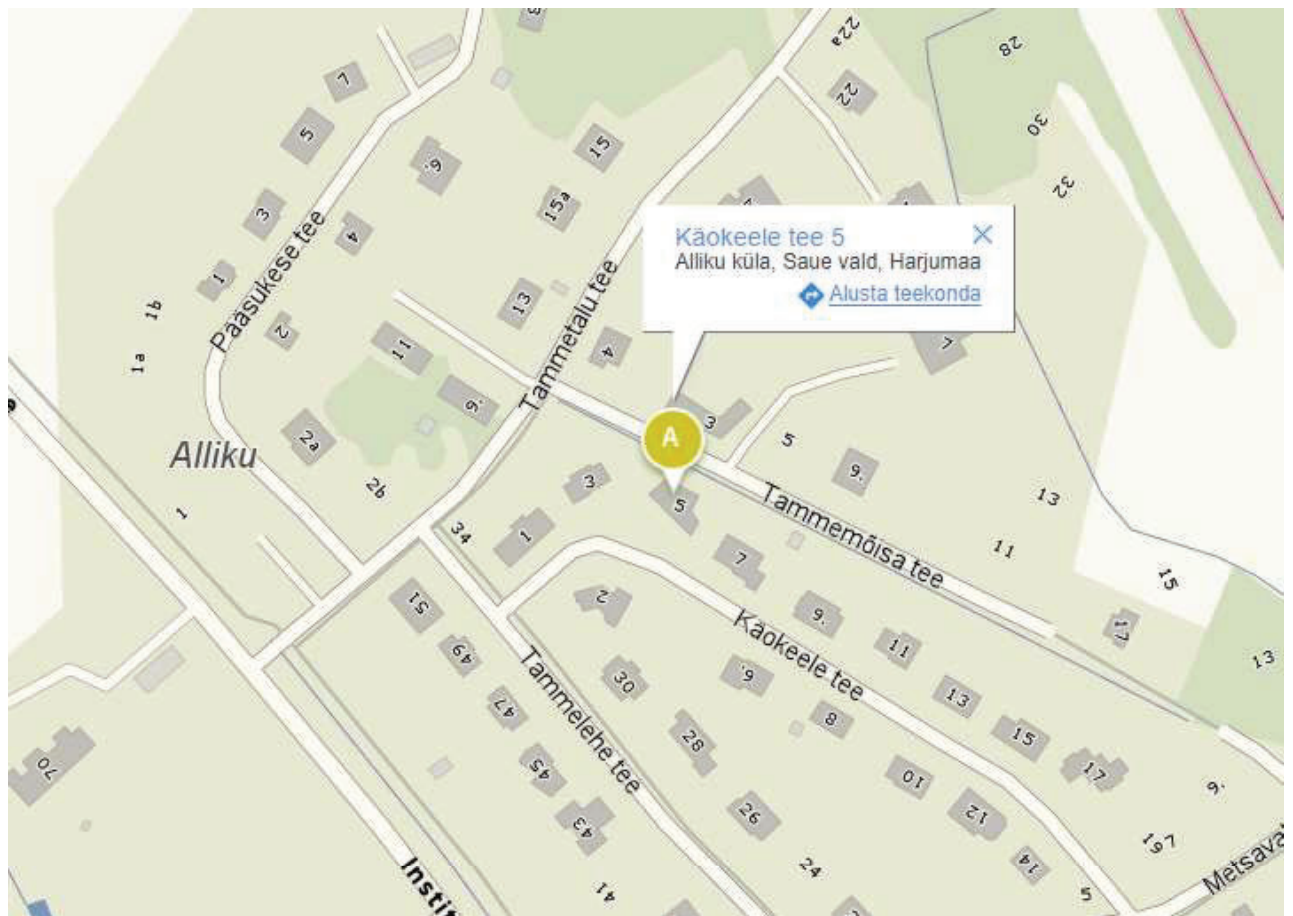
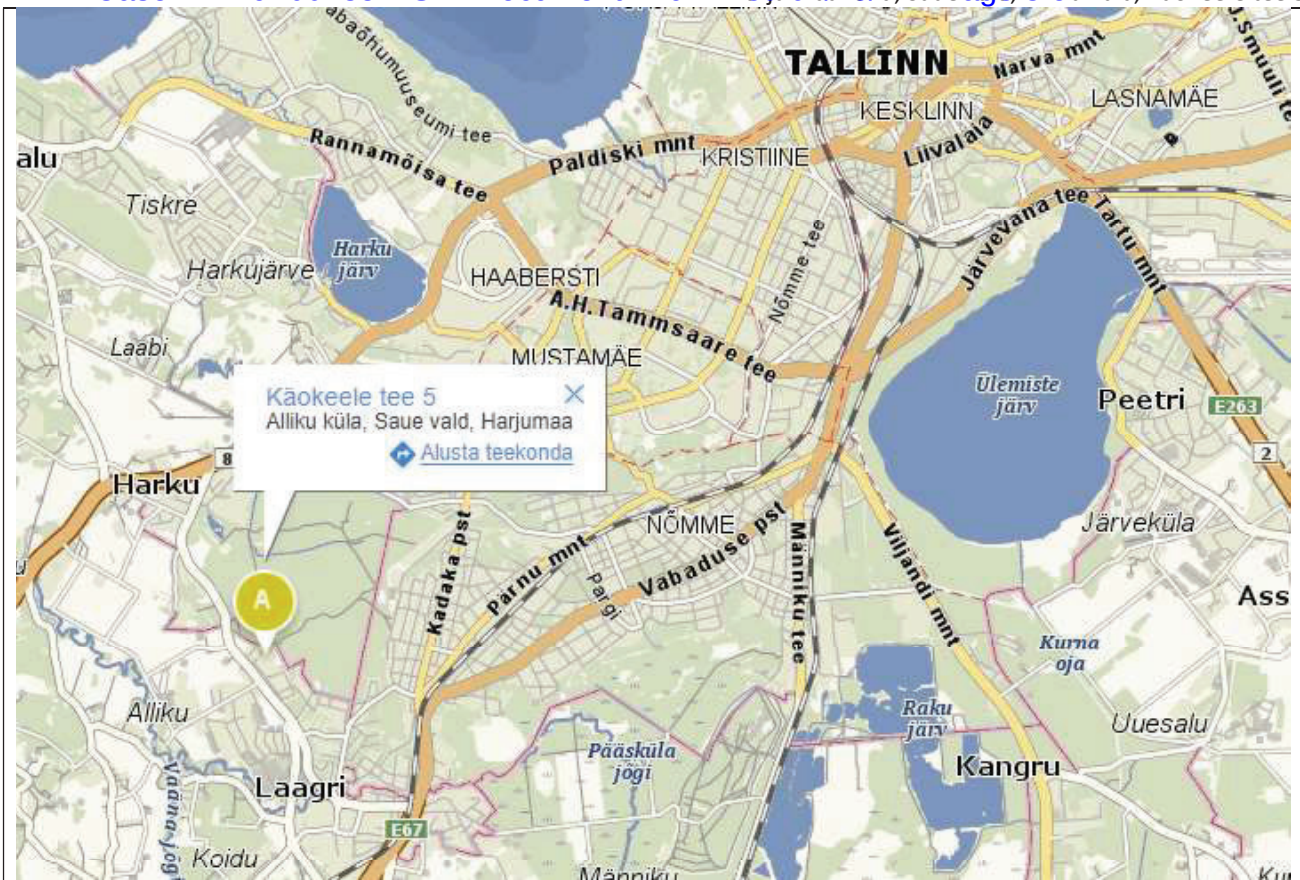
2.3. Hinnatava vara ülevaatus

Ülevaatus kuupäev	03.06.2024
Ülevaatus teostanud hindaja	Kutseline vara hindaja Jane Jürgenson (kutsetunnistus nr 189558)
Ülevaatus juures viibinud isik	Vara omanik Vassili Turõgin
Ülevaatus ulatus	Ülevaatus hõlmas vara ülevaatus tervikuna (v.a hoone katus)
Ülevaatus põhjalikkus	Visuaalne ülevaatus, erivahendeid ei kasutatud, hindaja ei ole ehitise kaetud ja varjatud osasid inspekteerinud

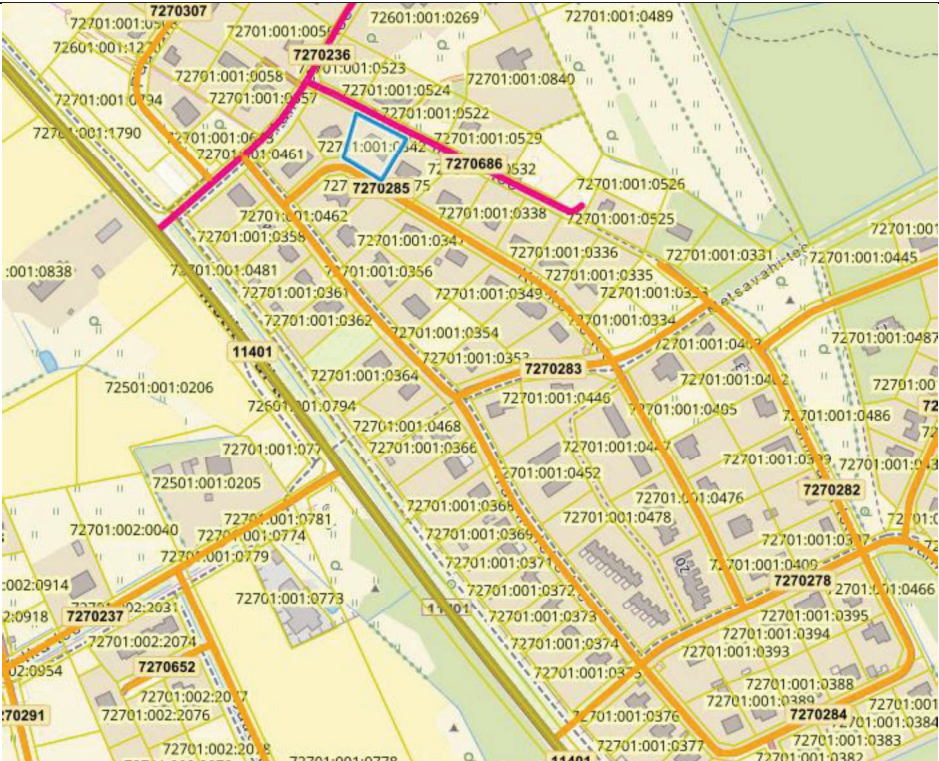
3. Hinnatava vara kirjeldus

3.1. Asukoht

Makroasukoht	
Paiknemine	Hinnatava vara asukoht on Saue vallas Alliku külas Metsavahi elamurajoonis. Tallinna linna keskusest ~ 15,5 km kaugusel, Laagri aleviku keskusest ~ 3,0 km kaugusel. Asukoht on piirkonna siseselt hea, turuosaliste poolt keskmiselt hinnatud



Allikas: <https://kaart.delfi.ee>

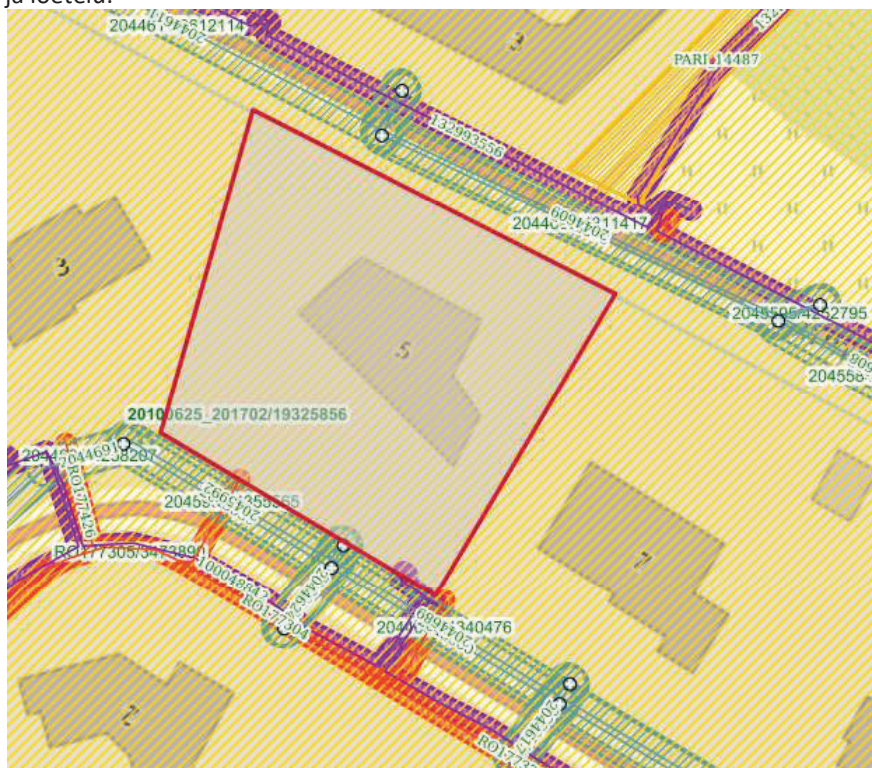
Mikroasukoht	
Konkureerivad turupiirkonnad	Peamiselt teised Saue valla külad ja alevikud, Tallinnast sarnasel kaugusel paiknevad vallad, Nõmme linnaosa Laagri alevikupoolsed asumid
Piirkonna hoonestus	Lähiümbruses paiknevad valdavalt üksik-, paaris- ja ridaelamud
Infrastruktuur	Kool, lasteaed ja kauplus ~ 2 km raadiuses Alliku külas
Haljastus ja heakord	Piirkonnas madal- ja kõrghaljastus. Ümbruskond on heakorrastatud
Veekogud	~ 1,8 km kaugusel Pääsküla jõgi
Õhu saastatus ja müra	Müra- ja saastatuse tase vara vahetus ümbruses on keskmisest mõnevõrra madalam, kuna elamu asub väiksema liiklusaktiivsusega teede läheduses
Juurdepääs	Hinnatava varani pääseb mööda avalikult kasutatavat asfaltkattega Käokeelee teed
Tee skeem	 <p> Kohalik tee Eratee Metsatee Põhimaantee Tugimaantee Kõrvalmaantee Ramp, ühendustee Muu riigitee trassi osa </p> <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maanteeameti kaart)</p>
Kergliiklusteed ja avalikud puhkealad	Läheduses kergliiklusteed ja avalikud puhkealad olemas
Parkimine	Piirkonnas on tasuta parkimine hoonete hoovides ja tänaval
Ühistransport	Lähim bussipeatus asub ca 300 m kaugusel

3.2. Omandisuhted

Registriosi number	10062002
Omandivorm	Kinnisasi
Omanik	Olga Turõgina (isikukood 47904152263) ja Vassili Turõgin (isikukood 37712292236) - ühisomanikud
Vara kasuks seatud piiratud asjaõiguse kanded registriosi I jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga registriosi I jaos kanded puuduvad <i>Registriosi väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i>
Vara koormatiste ja kitsenduste kanded registriosi III jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga registriosi III jaos kehtivad kanded puuduvad <i>Registriosi väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i>
Vara hüpoteegi kanded registriosi IV jaos	Väärtuse kuupäeva seisuga on registriosi IV jaos järgmised kehtivad kanded: <ul style="list-style-type: none"> Hüpoteek summas 1 300 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Hüpoteek summas 4 063 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks.

	<p>- Hüpoteek summas 22 385,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks.</p> <p><i>Hindamisel hüpoteekidega ei arvestata.</i></p> <p><i>Registriosa väljavõte on esitatud Lisas nr 2</i></p>
Maa-ameti kitsenduste kaardi järgsed kitsendused	<p>Maa-ameti kaardiserveri kitsenduste kaardil on planeeringu ala, elektripaigaldise kaitsevöönd, ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd ning sideehitise kaitsevöönd.</p> <p><i>Kitsendused ei mõjuta hinnatava vara turuväärtust negatiivselt, kuna ei takista selle sihtotstarbelist kasutust</i></p>

Kitsenduste kaart ja loetelu:



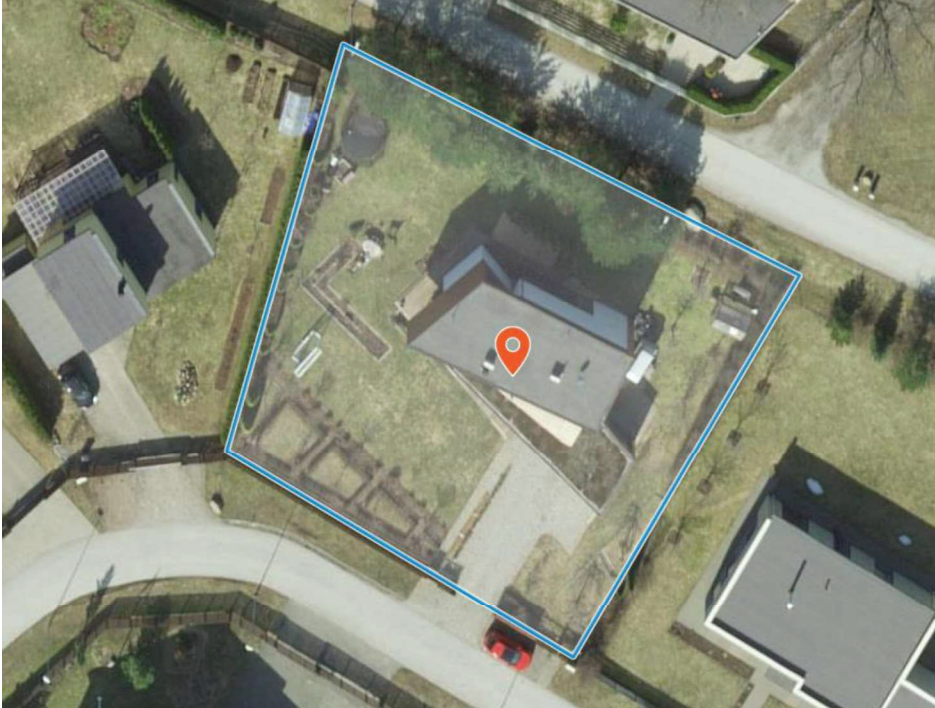
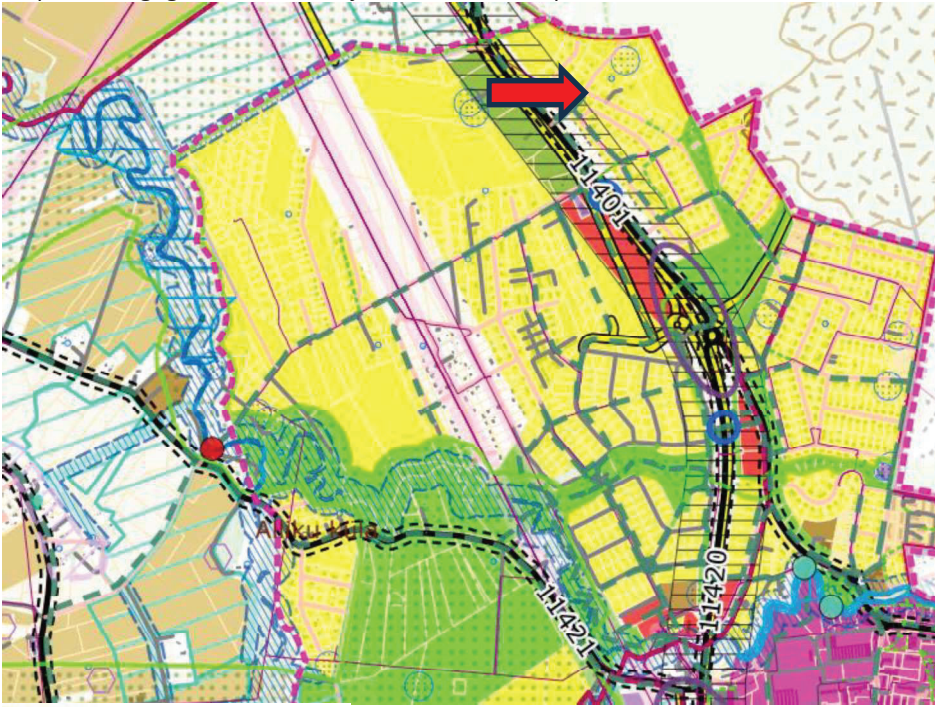
Legend	Kitsenduste mõjuala nähtus	Ulatus (m2)
	Sideehitise kaitsevöönd	1.55
	Ühisveevärgi ja -kanalisatsiooni vöönd	4.98
	Elektripaigaldise kaitsevöönd	4.07
	Planeeringu ala	1510.9

Allikas: geoportaal.maaamet.ee (kitsenduste kaart)

Üürilepingud	Puuduvad
Muud olulised väärtust mõjutavad õiguslikud tegurid ja piirangud	Hindajale teadaolevatel andmetel ei lasu hinnataval varal muid seadustest ja lepingutest tulenevaid kinnistusraamatusse mittekantud õigusi ja kohustusi, mis võiksid mõjutada selle väärtust. Selliste asjaolude ilmumine võib muuta käesolevas ekspert hinnangus hinnatud vara turuväärtust

3.3. Maakasutus

Katastritunnus	72701:001:0342
----------------	----------------

Ortofoto	 <p>Allikas: geoportaal.maaamet.ee (maainfo kaart)</p>
Sihtotstarve	Elamumaa 100%
Pindala	1511,0 m ²
Üldplaneering	<p>Saue valla üldplaneering, kehtestatud 28.06.2021. Üldplaneeringu maakasutusplaani alusel on tegemist pere- ja ridaelamute maaga. Hinnatava vara maakasutus on kehtiva üldplaneeringuga kooskõlas. Väljavõte maakasutusplaani:</p>  <p>EE PERE- JA RIDAELAMUMAA</p> <p>Allikas: https://sauevald.ee</p>
Detailplaneering	Saue Vallavalitsus kehtestas 22.04.2004 Metsavahi elamurajooni detailplaneeringu, osaliselt kehtetuks tunnistatud, hinnatava vara osas kehtiv. Info täiendava ehitusõiguse kohta puudub. Uusi detailplaneeringuid algatatud ei ole
Miljööväärtuslik planeering	Puudub
Kuju, reljeef	Maatükk on trapetsikujuline, valdavalt tasase pinnareljeefiga

Parkimine	Parkimine elamu ees asuval parkimisalal, lisaks elamu ees oleva autovarjualuse all
Hooned ja rajatised	Hoonena üksikelamu, rajatised puuduvad. Lisaks paikneb kinnistul alla 20 m ² ehitisealuse pinnaga kasvuhoone, millel ei ole ehitisregistrisse kandmise kohustust
Haljastus	Hooviala on heakorrastatud, rajatud on iluaed, viljapuuaed, üksikud kõrgemad puud
Piirded	Elamu ees puitlippaed, automaatikaga autovärv, piirnevate kinnistutega võrkpaneelaed

3.4. Elamu üldandmed

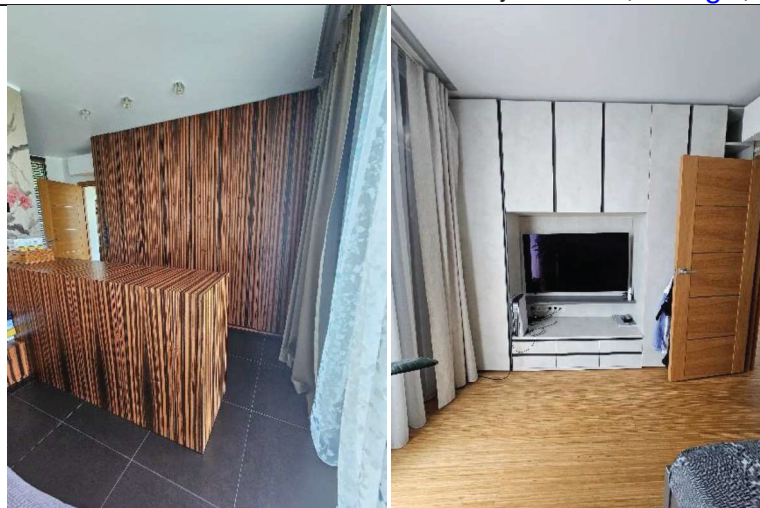
Hoone pinnaandmed, rajamisaasta ning konstruktsioonide andmed on välja toodud vastavalt ehitisregistri infole, vara omaniku suulisele informatsioonile ning hindaja poolt teostatud vara kohapealsele visuaalsele vaatlusele.

ELAMU	
Esmase kasutuselevõtu aasta	2008 (omaniku info kohaselt), elamu on rekonstrueeritud 2021. aastal
Ehitisregistri kood	120540546
	
<i>Allikas: hindaja info</i>	
Ehitusluba, ehitusteatis, kasutusluba, kasutusteatis	09.07.2007 on väljastatud ehitusluba nr 4351 üksikelamu püstitamiseks; 06.04.2021 on väljastatud kasutusluba nr 2112371/06600 <i>Allikas: www.ehr.ee</i>
Energiamärgis	Riiklikus ehitisregistris info puudub, soovitame tellida energiamärgise
Peamine kasutamise otstarve	Üksikelamu
Tegelik kasutamise otstarve	Üksikelamu
Ehitise nimetus	Üksikelamu
Hoone paiknemine	Elamu paikneb kinnistu keskosas
Korruselisus	2
Ehitisealune pind	217,2 m ² (ehitisregistri andmed)
Suletud netopind/ köetav pind	243,5 m ² / 231,2 m ² (ehitisregistri andmed)
Kubatuur	1154,9 m ³ (ehitisregistri andmed)
Pinnaandmete vastavus	Ehitisregistri andmed ja plaanimaterjali andmed ühtivad ning vastavad tegelikule olukorrale
Hinnatava hoone ruumiplaneering	I korrusel: esik, panipaik, majapidamisruum, tehnoruum, köök-söögituba, elutuba, külaliste tuba, wc, sauna eesruum/duširuum, leiliruum, terrass 70,4 m ² ja väljast eraldi sissepääsuga külm panipaik; II korrusel: trepihall, kabinet, magamistuba vannitoaga, 2 magamistuba, wc, duširuum, katuseterrass 31,1 m ²

3.5. Hoone põhikonstruktsioonid

Vundamendi liik	Madalvundament (ehitisregistri andmed)
-----------------	--

3.6. Hoone eluruumide siseviimistlus



Allikas: hindaja info

3.7. Hoone tehnosüsteemid

Elektrivarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Veevarustus	Võrk (ehitisregistri andmed)
Kanalisatsioon	Võrk (ehitisregistri andmed)
Küttesüsteem	Lokaalküte (gaasikatel) (ehitisregistri andmed ja visuaalne vaatlus)
Gaasivarustus	Olemas (ehitisregistri andmed)
Ventilatsioon	Loomulik ventilatsioon (ehitisregistri andmed), tegelikkuses soojustagastusega sundventilatsioon (visuaalne vaatlus, omaniku info)
Jahutus	Puudub (ehitisregistri andmed), tegelikkuses tsentraalne jahutus ja õhk-õhk soojuspumbad (visuaalne vaatlus, omaniku info)
Muud tehnosüsteemid	Elektrikeris
Signalisatsioon	FORUS tulekahju- ja valvepakett
Tehnosüsteemide seisukord	Tehnosüsteemid on visuaalsel vaatlusel väga heas seisukorras, vastavalt vara omaniku ütlustele on 2022. aastal paigaldatud uus gaasikatel ja uus ventilatsioonisüsteem

3.8. Hinnang vara kestlikkuse väärtusele

Kestlikkus ehk jätkusuutlikkus on ressursside kasutamise viis inimeste vajaduste rahuldamiseks, säilitades keskkonda sellisel moel, et vajaduste rahuldamine oleks võimalik mitte ainult praegu, vaid ka määramatus tulevikus. Kogu kestlikkuse valdkond koosneb kolmest osast: keskkonna, majanduse ja sotsiaalpoliitiline kestlikkus. (EVS 875-10)

Hinnang kinnistu kestlikkuse väärtusele	
Kestlikkuse väärtus	Hindaja hinnangul on hinnataval varal järgitud kinnisvara kestliku arengu tagamise põhimõtteid (hoone välis- ja siseviimistlust on uuendatud, tehnosüsteeme kaasajastatud) ja hindaja hinnangul on vara kestlikkuse väärtus positiivne.

4. Turuülevaade

4.1. Majandusülevaade

PROGNOOS. Majandus on tõusu lävel¹

Eesti Panga värske prognoosi kohaselt on kahe langusaasta järel paranenud tingimused majanduse kasvule pöördumiseks. Energia ja muu toorme hinnad on langenud, hinnatõus on aeglustunud ning inimeste ostujõud Eestis ja Euroopas on paranemas. Lisaks on Eesti ettevõtted aktiivselt tegelemas konkurentsivõime parandamisega. Selle aasta jooksul on

¹ Eesti Panga majandusprognoos seisuga 26.03.2024

oodata majanduse elavnemist, kuigi aasta koondtulemus jääb möödunudle veel alla. Järgmiseks kaheks aastaks prognoosib keskpang umbes 3% suurst majanduskasvu.

Tingimused majanduse kasvule pöördumiseks on paranenud. Eesti majandus on kahanenud kaks järjestikust aastat, mis on varasemate langustega võrreldes pikem ja vinduvam. Selle on tinginud üksteist võimendanud takistuste kuhjumine, mille osas on praeguseks siiski juba näha leevenemist või on leevenemine lähiajal suure tõenäosusega juhtumas. Majandusaktiivsuse tõusule aitavad kaasa toormete ja energiakandjate hinnalangus varasematelt kõrgtasemetelt, tarneprobleemide vähenemine, euro soodsam vahetuskurss, aeglaseks muutunud hinnatõus ning oodatav Euroopa Keskpanga intressimäärade alanemine. Paranemise kursil jätkab ka inimeste ostujõud, mis ergutab tarbimiskulutusi ja majanduskasvu. Tööturu tugev vastupanuvõime senistele raskustele on majanduskasvu tekkele heaks pinnaseks, sest suure hõive ja madala töötuse korral jaguneb ostujõu tõus ja tarbimisvõime ühiskonnas ühtlasemalt.

Majandusaktiivsus suureneb, kuid aegamisi. Energiakriisi mõjude hääbumine ja inflatsiooni aeglustumine suurendab inimeste ostujõudu Eestis. Samad tegurid parandavad tarbijate ostujõudu ka välisurgudel, mis annab olulise panuse tugevalt kannatada saanud ekspordivõimaluste paranemisse. Samas oodatakse Euroopa majanduse jõulisemat kasvu alates järgmisest aastast. Eestit mõjutab lisaks ka see, et meie traditsioonilistel eksporditurgudel on seis keerukam kui Euroopas tervikuna, seda ennekõike Skandinaavias ja Saksamaal. Suur osa Eesti ettevõtete tootmisvõimsusest on nõrga nõudluse tõttu seisnud jõude, s.t majandusel on olemas potentsiaal ka väga tugevaks kasvukiirenduseks. Kuna see eeldaks hüpet ekspordis nõrga väliskeskkonna kiuste, on siiski tõenäolisem, et uus kasvutsükkel areneb vaoshoitult ja tugevamat majanduskasvu võib Eestis oodata alates 2025. aastast. Ekspordivõimalusi suurendab uutele turgudele sisenemine, millele ettevõtted on järjest enam rõhku panemas, kuid ka need võimalused avanevad ajapikku.

Eesti ettevõtted tegelevad aktiivselt konkurentsivõime parandamisega. Ettevõtete hinnapõhine konkurentsivõime pole enam sama suure löögi all kui aasta-kaks tagasi, ent ettevõtete kulubaas on siiski varasemaga võrreldes kõrgem. See nõuab tootmist Eestis suurema tõhususe, aga ka innovatsiooni suunas, millega kõik ettevõtteid ilmselt kaasa minna ei suuda ja seetõttu jätkub tootmisressursside ümber paigutamine valdkondade ja ettevõtete vahel. Jätkunud on trend, kus inimesed vahetavad väga aktiivselt töökohti ja liikumine on toimunud valdkondadesse, millel läheb suhteliselt paremini. See näitab, et ettevõtjad on kohanenud ning suudavad luua uusi ja ahvatlevaid töökohti. Ühtlasi on see olnud üks põhjustest, mis on hõivelt lasknud püsida majanduslangusest hoolimata. Lisaks sellele on hõivet säästnud ka töötundide vähenemine, mis on toimunud valdavalt töötajate omal soovil ja tööandjatel tuleb ka edaspidi hakkama saada muutunud tööaja eelistustega.

Riik on majanduslangust pehmenetanud, kuid see on suurendanud eelarvepuudujääki. Valitsemissektor on eelarve puudujäägi suurendamisega lisanud majandusse täiendavalt raha, millest osa on ergutanud ka nõudlust ja piiranud majanduslanguse ulatust. Kui valitsusk koalitsioon jätkab praeguseks seadustatud maksumuudatustega varasemalt välja kujunenud kulutaseme juures, siis süveneb eelarvepuudujääk ja stimuleerimise ulatus tuleval aastal veelgi. Seejuures kujuneb 2025. aasta majanduskasv eeldatavalt juba üsna kiireks ja sestap pole riigi täiendavat eelarvetuge majandusele enam vaja. Arvestades seni majanduskasvu takistanud põhiprobleemide olemust – raskustes eksporditurud, tarneraskused, kallis energia, osade ärimudelite lõppemine sõjaga seonduvalt, hinnapõhise konkurentsivõime kadu – siis neid probleeme täiendav riigipoolne kulutamine olulisel määral ei leevenda. Järjest enam tõuseb aga päevakorda vajadus kahandada struktuurset ehk püsivaks kujunenud eelarvepuudujääki. Järgmistel aastatel on väljakutseks mitte ületada 3% puudujäägi piiri, mis lisaks riigirahanduse jätkusuutlikule rajale suunamise vajadusele läheks vastuollu ka Euroopa Liidu ühiste reeglitega. Fiskaaldistsipliini taastamine on oluline võla kuhjumise vältimiseks ja oluline on ka, et puudujäägist väljumine ehk fiskaalstiimuli eemaldamine toimuks viisil, mis ei kahjustaks majanduse kasvuvõimalusi.

Eesti Panga majandusprognoosi põhinäitajad:

	2022	2023	2024*	2025*	2026*
majanduse maht jooksevhindades (mld eurodes)	35,98	37,68	39,38	41,48	43,43
majanduskasv püsihindades (%)	-0,5	-3,1	-0,6	3,2	3,1
hinnatõus (%)	19,4	9,2	3,2	2,4	1,9
töötus (%)	5,6	6,4	7,6	7,2	6,8
keskmine brutopalk (eurodes)	1645	1832	1959	2049	2147
keskmise palga muutus (%)	11,7	11,4	6,9	4,6	4,8
eelarvetasakaal (% SKPst)	-0,8	-3,4	-3,2	-4,4	-3,5

* Prognoos

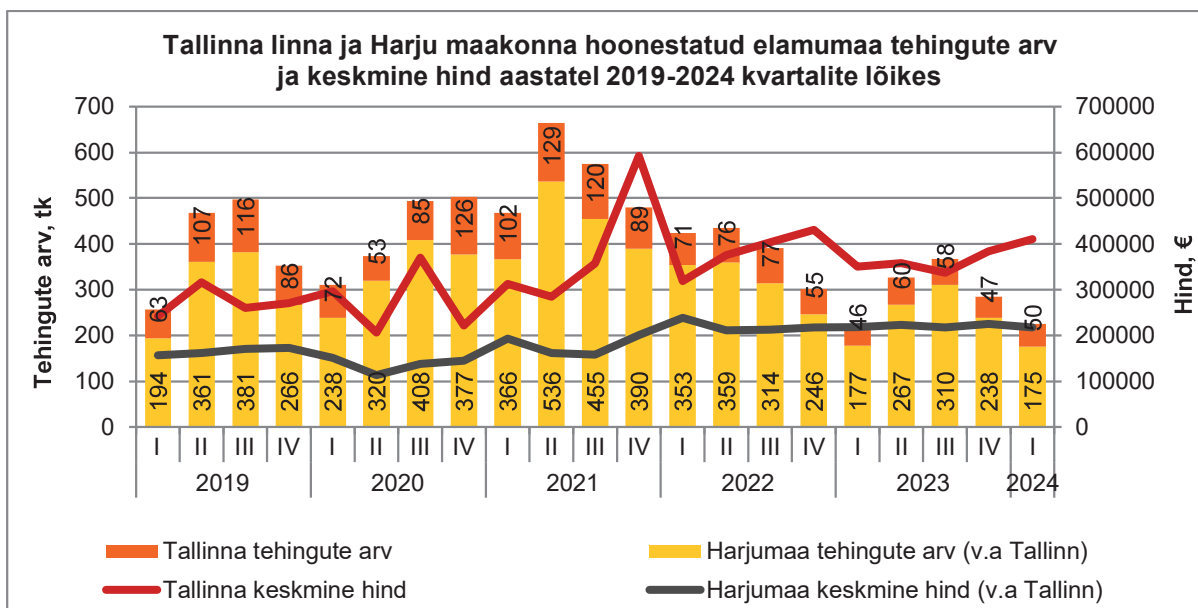
Allikad: statistikaamet, Eesti Pank

4.2. Harjumaa hoonestatud elamumaade turuülevaade

2024. aasta algas Harjumaa elamuturul suhteliselt rahulikult, mis oli tingitud üheltpoolt tavapärasest hooajalisest madalseisust, aga teisalt ka juba varem alguse saanud turuosaliste küllaltki vähesest aktiivsusest.

Levinud arusaama müügihindade võimalikust langusest oli endiselt raske murda, sest sellist ootust ju toetasid jätkuv majanduslangus ja endiselt küllaltki kõrge intressikeskkond. Ja ometi kõigele sellele püsisid hinnad ikkagi samal tasemel, mis siis omakorda tähendab jätkuvat survet müügihindadele ka edaspidi, sest majanduskeskkond püsib kehv.

Laenu andjad püüdsid järjest enam toetada tehinguni jõudmist pakkudes võidu parimaid laenutingimusi ning leevendades laenu saamise poliitikat. Päris oodatud mõju sellel veel ei tekkinud, sest tehingute arvus kasvu täheldada ei olnud ja kasvas hoopis müügipakkumiste arv. Jõuliselt kasvas ka kodulaenu taotluste arv, mis siis viitab sellele, et tehingute arv peaks nüüd sellel aastal hakkama kasvama ja sellega üheskoos peaks paranema ka kinnisvaraturu neelduvusvõime.



Allikas: Maa-ameti tehingute andmebaas

Kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehti umbes kolmveerand väljaspool Tallinnat. Tehingute arvu kohaselt olid Harjumaa aktiivsemad turupiirkonnad jätkuvalt Tallinnaga head ühendust omavad lähivallad: Harku vald, Saue vald, Saku vald ja Viimsi vald. Lähivallad olid lisaks sealse vara paremale taskukohasusele populaarsed ka uuemate elamupiirkondade tõttu, kus hoonestustihedus madalam ja privaatsus linnaga võrreldes mingil määral suurem. Samuti toetasid tehingute arvu nendes piirkondades suvilate tehingud.

Umbes veerand kõikidest Harjumaa elamute tehingutest tehakse Tallinnas. Selle erinevatest linnaosadest olid traditsiooniliselt aktiivsemad Pirital, Nõmmel ning Haaberstis ehk need piirkonnad, kus ka kõige rohkem elamuid oli pakkumises.

Harjumaa ja Tallinna elamute tehingute hinnad näitasid jätkuvalt stabiilsust ehk hinnad püsisid suhteliselt samasugusel tasemel. Siiski oli näha sellele aina rohkem survet, sest seda survestasid elamute pakkumiste arvu suurenemine ja sealjuures küllaltki madale jäänud ostu-müügitehingute arv.

Väga kõrge hinnaga elamud, hinnaklassis 650 000 € ja enam, ehk ekslusiivsed elamud olid jätkuvalt madala likviidsusega. I kvartalis oli hinnavahemikus 650 000 – 1 218 000 € tehingus 10 elamut ja selline tempo viitab eelmise aasta vaikselt hoo jätkumisele. Traditsiooniliselt olid enamus tehinguid Tallinna uuselamupiirkondades, üksikud ka Tallinna lähivaldades. Kuivõrd uute elamute püstitamise aktiivsus on madal, siis jäi ka ülal viidatud tehingute arvust silma see, et äsja valminud uute elamute tehingute arv oli madal. Selgelt domineerisid järelturu elamud ehk 10-15 aastat tagasi ehitatud elamute tehingud.

2024.a. alguse seisuga oli uute elamute püstitamise aktiivsus suhteliselt madal. Üksikelamute, kaksikelamute ja ridaelamute ehitusaktiivsus oli eelmise aastaga võrreldes keskmisest madalam ehk uute elamute ehitamist alustati veelgi

Aga olenemata võimalusest ehitada oli ikkagi selgelt näha soovi ehitada, sest taustal püsis ehituslubade väljastamise arv endiselt kõrge tasemel. Tõenäoliselt võib oodata ehituslubade suuremat realiseerumist alles mõne aja pärast peale majanduse pöördumist kasvule.

	Tallinn			Harju maakond, v.a Tallinn		
	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud	Üksikelamud	Kaksikelamud	Ridaelamud
	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal	2024 I kvartal
Ehitusluba	21	1	0	135	6	5
Ehitamist alustatud	10	5	1	89	3	5
Kasutusluba	30	0	2	152	8	20

Allikas: Statistikaamet

Nõudlus

Käesoleva aasta alguse nõudlust võis pidada sarnaseks eelmisel aastal väljakujunenud nõudlusega. Ostjad tegid jätkuvalt tavapärasest rohkem kaalutletumaid otsuseid võttes arvesse suhteliselt kõrge euribori mõju elamu laenu hinnale, oma töökohaga seotud väljavaateid ning üldist kindlustunnet töö ja kodus.

Kui võrrelda Harju maakonna ostu-müügitehingute jaotust elamu vanuse alusel, siis suuresti püsis see ühetaoline. Umbes 30% tehingutest teostati uute ja uuemate elamutega (esmane kasutus alates 2000.a.), mis kogu elamufondi vanust vaadates viitas väga selgelt sellele, et ostjatel oli jätkuvalt suurem huvi eelkõige kaasaegsema vara vastu.

Valdavalt olid uute ja uuemate elamute hinnad jäänud Tallinnas ja selle lähipiirkonnas vahemikku 500 000 – 850 000 €, mujal Harju maakonnas vahemikus 350 000 – 600 000 €. Atraktiivsemad on linnalähedaste ja linnasiseste uute või rekonstrueeritud väiksema pindalaga (120-150 m², min 3 magamistuba) ökonoomse kütelahendusega elamud. Elamu valikul oli tähtis, et sinna saaks kohe sisse kolida ning ostja enam täiendavaid kulusid tegema ei pea. Kui oli vaja ise ehitada või rekonstrueerida, siis oli müük veelgi keerukam, kuna ehitustegevus oli jätkuvalt üsna kulukas. Isetoimetamise üks negatiivsemaid külgi seisnes ka suurema omafinantseeringu vajaduses ehk remondiks pidi ka oma raha jätkuma.

Linna äärealadel olid nõutud 150-170 m² suurused 1-korruselised elamud, mille hinnad jäid vahemikku 350 000 - 550 000 €. Väga palju pöörati tähelepanu energiasäästule ja rahakotisõbralikele kütelahendustele, nt kõrgete energiahindade taustal oli maakütte olemasolu väga suur eelis. Samuti mõeldi päikesepaneelide paigaldamise peale. Vähe-nõudlikumad ostjad leppisid ka lokaalse katelseadme ja radiaatoritega küttesüsteemiga või õhk-soojuspumpadega. Oluliselt madalam huvi oli 1990. suuremahuliste elamute vastu, mis reeglina olid ruumilahenduselt, pindalalt ja kütelahendustelt ebaratsionaalsed.

Maakonna äärealadel oli suvilate ja talude huvipakkuv hinnatase vahemikus 40 000 – 70 000 €, linnale lähemale jäävates endistes suvituspiirkondades, kuhu oli rajatud palju aastaringseid üksikelamuid, oli hinnatase oluliselt kõrgem, jäädes valdavalt vahemikku 70 000 – 120 000 €.

Elamute ostul pöörati aina suuremat tähelepanu dokumentatsiooni korrasolekule. Ilma korras dokumentideta (kasutusloata) pank laenu reeglina ei anna või annab seda tähtajalisel tingimusel, et dokumentatsioon korrastataks.

Nõudlust jääb jätkuvalt mõjutama ebakindel majanduskeskkond, mis käesoleval aastal töötab tulla eelneva aastaga üsna sarnane. Järelikult üldistades võib käesolevaks aataks prognoosida nõudluse jäämist suhteliselt madalale tasemele. Näiteks nõudlust mõjutav ostujõud peaks prognooside kohaselt taastuma alles kolme aasta pärast.

Elamuturu trendid:

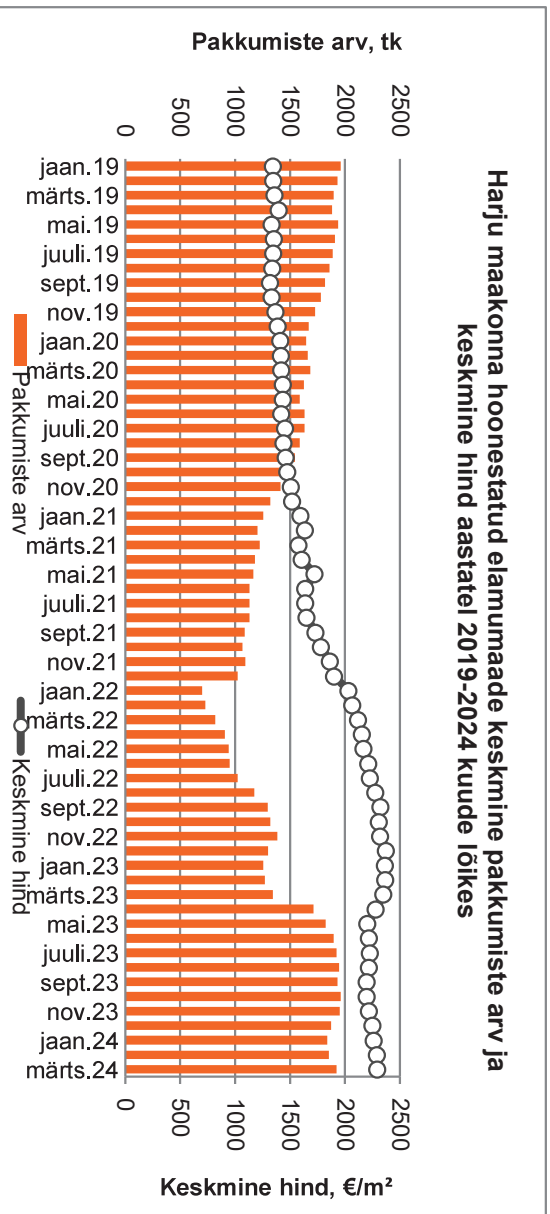
- Nõudlus elamute ja suvilate vastu on püsinud madal nii Tallinnas kui Harjumaal tervikuna;
- Ostjad jagub eelkõige uuemale elamufondile, vähenenud on vanema ja odavama elamufondi tehingute maht;
- Varade keskmised müügiperioodid on pikenenud;
- Elamute ehitusaktiivsus on jätkuvalt madal;
- Pakkumiste maht on jätkanud kasvu;

- Ostjad nõuavad aina rohkem korrektse dokumentatsiooniga elamuid;
- Elamu valimisel pööratakse väga suurt tähelepanu energiasäästule.

Pakkumine

Jätkuvalt tuli turule juurde pakkumisi rohkem võrreldes nende realiseerimiskiirusega ehk Harjumaa elamispiindade puhul ületas pakkumine nõudlust. Turu neelduvusvõime püsis jätkuvalt madal, sest ostu-müügitehingute arv oli suhteliselt madal. Alates 2023. aastast on Harju maakonnas elamute pakkumiste arv kasvanud ning aasta algusega võrreldes on lisandunud umbes 600 objekti, mis teeb kasvumääraks umbes 50%. Suhteliselt rohkem kasvasid pakkumismahud väljaspool Tallinna linnas, seevastu Tallinnas jäi pakkumiste arv suhteliselt sarnasele tasemele.

Pakkumishinnad on Tallinnas mõnevõrra ülesse-alla kõlkunud, aga kokkuvõtlikult jäänud küllaltki samale tasemele. Seevastu väljaspool Tallinna linnas on pakkumishinnad langenud, kuid siin võib suuresti pidada põhjuseks odavama kinnisvara müüki lisandumist.



Allikas: kinnisvaraportaall kv.ee, Domus Kinnisvara

Tallinnas oli kõige rohkem elamute pakkumisi Haaberstis, Nõmmel ja Pirital, kuid neis linnaosades on ka enim hoonestatud elamumaade tehinguid. Väljaspool Tallinna linnas oli enamuse pakkumisi linnalähedastes suurvaldades, kus palju pakkumisi oli Saue vallas, Harku vallas, Viimsi vallas ja Lääne-Harju vallas.

Jätkuvalt võis pidada ostjat selliseks, kes sai rohkem otsustada tehinguhinna üle, sest pakkumiste arv oli suurenenud ehk valikuvabadust erinevate varade vahel oli piisavalt. Hirm pakkumises olevast varast ilma jääda oli ostjatel üsna väike. Siiski on oodata, et ostjate otsused peaksid teataval määral kiiremaks muutuma, sest pakkumishinnad on stabiliseerunud ja see on toonud kaasa mõningast selgust. See peaks mingil määral parandama varade likviidsust ja ühes sellega peaks aeglustumata ka pakkumiste kasv.

Prognosis:

Tehinguhindade osas on täheleladata juba mõningast aega teatavat stabiilsust ning eks ole ka hindade languse põhjuseid jäänud vähemaks. Turul paraneb vara taskukohasus, turuosalised prognoosivad euribori langust, „hapude laenuude“ osakaal on senimaani püsinud väga madalal ja kõige selle taustal on kodumajapidamised suutnud hakata taas sääste koguma. Need on küllaltki olulised näitajad hindade kujundamisel ning soosivad ka tehingute arvu kasvu.

Eelneva tõttu võib pidada tõenäoliseks, et tänasest tehingute arvu tasemest me enam läbi ei vaju ja pigem üldise majanduskeskonna paranemisega saame oodata tehingute arvu kasvu. Arusaadavatel põhjustel ei saa kasv olla väga suur, sest näiteks euribori langust 2,5-3%-ni ehk ostjate jaoks vastuvõetavale tasemele, on oodata alles 2024. II p.a.-l. See on tõenäoline, et selline euribori tase toob turule tagasi pigem vähe ostjaid.

Prognooside kohaselt pöörduv Eesti majandus käesoleva aasta sees kasvule, mis avaldab otseselt mõju ka kinnisvaraturule. Ning kui ka seekord on ajaloos kombeks korduda, siis on suur tõenäosus, et pikk kinnisvaraturu langusperiood on selleks korraks jäänud selja taha ning oleme jõudnud oma kinnisvaraturuga taastuvasse faasi.

Saue valla elamuturu ülevaade

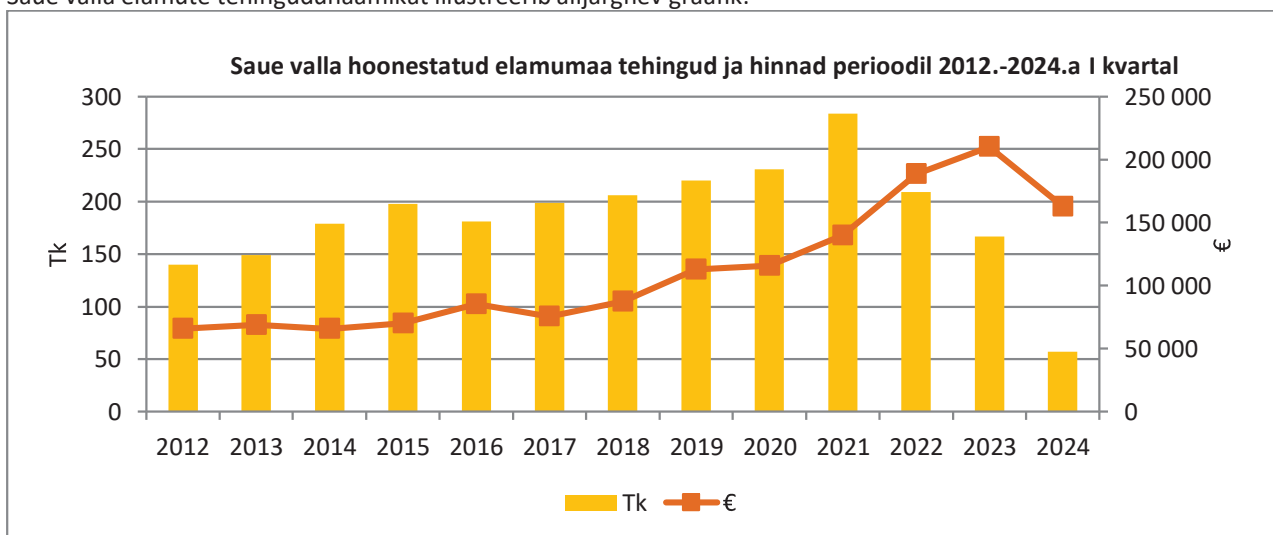
Saue vald on väljakujunenud Tallinna linna lähipiirkond. Valdavalt on tehingud viimase 10 a jooksul ehitatud elamute või vanemat tüüpi suvilatega. Müügihinnad võivad olla väga erinevad sõltudes peamiselt elamu vanusest, seisukorrast ja suurusest ning kinnistu suurusest. Rohkem on väärtustatud kaasaegsete lahenduste ja suurema kinnistuga ehituslikult uuemad elamud. Hoonestatud elamumaa ostmisel on ostja jaoks tähtis korraliku infrastruktuuri olemasolu (tehnosüsteemid, juurdepääsu ja kergliiklusteed), hoone seisukord ja selle üldpind (uute kaasaegsete elamute puhul on optimaalne pindala ca 120-170 m²). Pakkumine elamutele ja elamuosadele piirkonnas on keskmine. Enim on elamuosadid ja elamute pakkumist Alliku külas ja Laagri alevikus ning Saue linnas ja selle lähiümbruses, kus uute ja kallimate elamute osakaal on suur. See on ka viimaste aastate jooksul mõjutanud keskmist hoonestatud elamumaa hinda Saue vallas, mis on olnud valdavalt tõusutrendis.

Piirkonna uuemate elamute väljakujunenud hinnatase on vahemikus ca 350 000 € - 700 000 €, kus kallimad tehingud hõlmavad enamjaolt Tallinnale lähemal asuvaid suuremaid hooneid. Vanemaid elamuid ja rekonstrueeritud hooneid on müüdud valdavalt vahemikus 200 000 – 400 000 €. Kuna Saue valla puhul on tegemist paljude erinevate asumitega, nii linna äärsete kui ka Tallinnast kaugemal asuvate piirkondadega, siis on piirkonniti hoonete tehinguhinnad väga erinevad.

Saue valla tehinguaktiivsus ja keskmine hind on 2014 – 2018. aastatel olnud stabiilne. 2019-2022. aastatel on vallas tehingu keskmine hind ja tehinguaktiivsus tervikuna tõusnud. Keskmist tehinguhinda on tõstnud uute kaasaegsete elamutega tehtud tehingute osakaal.

2023. aastal tehti Saue vallas 167 hoonestatud elamumaa tehingut mediaanhinnaga 140 000 €, keskmine tehinguhind 210 152 €, maksimaalne tehingu summa 1 200 000 €. Keskmise tehinguhinna tõusu on mõjutanud uuemate üksikelamutega tehtud müügitehingud. 2024. aasta I kvartali seisuga on tehtud Saue vallas hoonestatud elamumaaga kokku 57 tehingut keskmise tehinguhinnaga 162 749 €.

Saue valla elamute tehingudünaamikat illustreerib alljärgnev graafik:



Allikas: Maa-amet

4.2.1. Müügitehingud

Hindaja on analüüsinud üksikelamutega tehtud müügitehinguid, mis paiknevad Saue vallas hinnatava varaga sarnases turupiirkonnas. Välja on toodud ehituslikult uuemate üksikelamutega teostatud tehingud, mis on teostatud 2023 ja 2024 aastatel ning mille suletud netopind on vahemikus 130 – 355 m²:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m ²
Saue vald Alliku küla	2021, kivikonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 210,1 m ² , lokaalküte (maasoojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne	aprill 2024	690 000	1636

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m ²
	vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, murukate			
Saue vald Alliku küla	2000, kivikonstruktsioonis elamu, hea/väga hea, siseviimistlus hea/väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 355,4 m ² , lokaalküte (maasoojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, lokaalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, kõrg- ja madalhaljastus	apr 2024	600 000	5380
Saue vald Alliku küla	2021, puitsõrestikkonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 143,2 m ² , lokaalküte (maasoojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, madalhaljastus, kuur	sept 2023	475 000	1500
Saue vald Alliku küla	2019, puitsõrestikkonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 134,7 m ² , lokaalküte (maasoojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, madalhaljastus, kuur	aug 2023	405 000	1647
Saue vald Laagri alevik	2006, kivikonstruktsioonis elamu, hea/väga hea, siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 259,5 m ² , lokaalküte (õhk-vesi soojuspump/gaasikatel), sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, kõrghaljastus	juuli 2023	550 000	1144
Saue vald Alliku küla	2022, kivikonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 249,3 m ² , lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, kõrghaljastus	aprill 2023	730 000	1500

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Eelnevas tabelis rõhutatult väljatoodud tehinguid on kasutatud võrdlusmeetodi protseduuris hinnatava vara turuväärtuse hindamiseks.

4.2.2. Turustatavuse analüüs²

Hinnatava vara lõppkasutajad	Vara potentsiaalne lõppkasutaja on kohaliku elanikkonna hulgast, samas võib selleks olla ka mujalt Eestist ja väljapoolt Eestist Tallinna lähiümbrusse elama asuda sooviv pere
Lõppkasutajaid iseloomustavad tunnused	Keskmise või keskmisest mõnevõrra kõrgema sissetulekuga perekonnad
Kas hinnatav vara rahuldab turusegmendi nõudeid	Vara rahuldab turusegmendi nõudeid, kuna selles vara segmendis enamhinnatud on Tallinnale suhteliselt lähedal asuvates väljakujunenud elamupiirkondades paiknevad heas ja väga heas seisukorras elamud
Kui suur osa lõppkasutajatest soovib hinnatavat vara	Raske konkreetset välja tuua, kuid tõenäoliselt keskmine osa

² Turustatavuse analüüs on EVS 875 Vara hindamise standardi nr 10 „Andmete kogumine ja analüüs, vara ülevaatus“ järgi kohustuslik turuanalüüsi osa. Standardi järgi on turustatavuse analüüs protsess, mille käigus uuritakse, kuidas konkreetne vara neeldub, st kui pika aja jooksul vara müüakse või renditakse oodatavates turutingimustes. See põhineb hinnatava vara turusegmendi turu-uuringul. Turustatavuse analüüs lisab turuanalüüsi kasutajale turu dimensiooni, uurides seega nõudluse ja konkureeriva pakkumise vahekorra hinnatava vara turusegmendis objektiivsemalt.

Rõhutame, et eelpool toodud varade puhul on tegemist pakkumishindadega, mitte müügihindadega. On olemas võimalus, et pakkumishinnad avaliku müügi käigus oluliselt langevad või enampakkumise tingimustes tõusevad. Seepärast leiame, et leitud turuväärtuse ning pakkumishindade otsene võrdlemine ei suurenda leitud tulemusel täpsust.

4.3. Parim kasutus

Vara parim kasutus: Hindamisstandard defineerib vara parimat kasutust kui vara kõige tõenäolisemat kasutust, mis on füüsiliselt võimalik, vajalikult põhjendatud, õiguslikult lubatav, finantsmajanduslikult otstarbekas ja mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse (EVS 875-1).

Hinnatava vara parim kasutus on kasutamine hoonestatud elamumaana, mis on füüsiliselt võimalik (antud asjaolu toetab hoone olemus ja asukoht), vajalikult põhjendatud (alternatiivsed kasutused puuduvad), õiguslikult lubatav (antud asjaolu toetab hoone ja kinnistu juriidiline sihtotstarve), finantsmajanduslikult otstarbekas (piirkonnas on nõudlust analoogsete kinnistute vastu) ning mille tulemusena hinnatav vara omandab kõrgeima väärtuse. Hindaja hinnangul hinnataval varal alternatiivne kasutusfunktsioon puudub.

5. Hindamine

5.1. Hindamise metoodiline alus ja põhimõtted

Turuväärtuse hindamisel kasutatakse võrdlusmeetodit, sest hinnatava varade sektoris tehakse valdavalt ostu-müügi tehinguid.

Võrdlusmeetod (sales comparison approach) põhineb analüüsil, mille aluseks on hinnatava vara võrdlus sarnaste müüdnud varadega. Võrdluse käigus korrigeeritakse müüdnud varade hindu, pidades silmas tehingust ja varast tulenevaid erisusi, ning hinnatakse hinnatava vara väärtust. Turuväärtuse hindamisel on meetodi aluseks asenduspõhimõte: võimalik ostja ei ole valmis maksma vara eest rohkem kui sarnaste varade eest tavaliselt turul makstakse. Turuväärtuseni jõutakse võrdlusmeetodi rakendamisel juhul, kui võrdlemisel aluseks olevad tehingud on tehtud vaba turu tingimustes ja võrdluse käigus toimuv erisuste arvesse võtmine tugineb turuinformatsioonile (EVS 875-11).

Võrdlusmeetodi eelised seisnevad selles, et ta põhineb piirkonna tegelikel hindadel, võtab arvesse tegelikku nõudlust ja pakkumist ning on lihtsalt mõistetav ja põhjendatav.

5.2. Turuväärtuse hinnang

Turuväärtust hinnatakse hinnatava vara ja hiljuti müüdnud sarnaste varade võrdlemise teel. Seejuures kasutatakse Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaasi ja Domus Kinnisvara tehinguinfot.

Võrdlustehingute valikul lähtutakse sellest, et analüüsitava vara oleks eri võrdluselementide osas hinnatava varaga võimalikult sarnane ja et müügitehing oleks teostatud vaba turu tingimustes väärtuse kuupäeva suhtes võimalikult hiljuti ja sarnases turusituatsioonis.

Võrdlustehinguteks on hindaja valinud punktist 4.2.1 toodud järgmised tehingud:

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m ²
Saue vald Alliku küla	2021, kivikonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 210,1 m ² , lokaalküte (maasoojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, murukate	aprill 2024	690 000	1636
Saue vald Laagri alevik	2006, kivikonstruktsioonis elamu, hea/väga hea, siseviimistlus hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 259,5 m ² , lokaalküte (õhk-vesi soojuspump/	juuli 2023	550 000	1144

Asukoht	Kirjeldus	Aeg	Hind, €	Kinnistu suurus, m ²
	gaasikatel), sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, kõrghaljastus			
Saue vald Alliku küla	2022, kivikonstruktsioonis elamu, väga hea, siseviimistlus väga hea, kohtkindel mööbel olemas, snp 249,3 m ² , lokaalküte (õhk-vesi soojuspump), soojustagastusega sundventilatsioon, tsentraalne vesi ja kanalisatsioon, abihooned puuduvad, kõrghaljastus	aprill 2023	730 000	1500

Allikas: Maa-ameti maaregistri tehingute andmebaas ja Domus Kinnisvara

Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame tabelis väljatoodud tehinguid, kuna need on hinnatava varaga kõige paremini võrreldavad. Ülejäänud tehinguid ei ole kasutatud, sest need on hinnatavast varast oluliselt suurema või väiksema suletud netopinnaga üksiklamutega.

Valitud võrdlustehingute võrdlemiseks hinnatava varaga korrigeerime võrdlustehinguid iseloomustavaid parameetreid. Korrigeerimise eesmärgiks on anda hinnang, kui palju muudab hinnatava vara mingi parameetri erinevus võrdlustehingu turuväärtust.

Võrdlustehingute ja võrdlusühiku valik ning kohandamise põhimõtted	
Võrdlustehingute valik	Hindamisel võrdlusmeetodil kasutame hinnatavaga sarnase turupiirkonna sarnaste varadega tehtud tehinguid
Selgitused võrdlustehingute osas	<ul style="list-style-type: none"> Kõik võrdlustehingud on müüdud tavapärase müügiotsessi käigus. Välja toodud hinnad on tarbijate jaoks lõpphinnad ja elukondliku vara turul on peamiselt tehingute osapoolteks eraisikud, mistõttu võetakse võrdlusvarade tehinguhindadeks tabelist toodud lõpphinnad. Asjaolu, kas müüja oli kohustatud käibemaksu tehingu summa pealt tasuma või mitte, lõpptarbijaja jaoks müügihinda ei mõjuta.
Võrdlusühiku valik ³	Võrdlusühikuks valime tervikhinna, kuna antud vara liigi puhul iseloomustab see turu toimetehhanisme kõige paremini.
Võrdluselementide valik ⁴	<ul style="list-style-type: none"> Ajaline kohandus – turusituatsiooni muutus võrreldavate varade müügiaja ja hinnatava vara väärtuse kuupäeva vahel. Vaadeldaval ajaperioodil ei ole turusituatsioon oluliselt muutunud, seega kohandusi teostatud ei ole. <p>Võrdluselementideks on lisaks tehingu ajale valitud järgmised enim vara väärtust mõjutavad tegurid:</p> <ul style="list-style-type: none"> Asukoha kohandus – Varade hinda mõjutab piirkonna sisene asukoht, kaugus keskusest, kaugus merest, infrastruktuuri olemasolu, piirkonna maine, juurdepääs, lähiümbruse hoonestus, haljastus, müratase jne. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid, kuna need asuvad mõnevõrra kõrgemalt hinnatud piirkonnas, võrdlusvarad nr 1 ja 3 Veskimõldre 2 elamupiirkonnas ja võrdlusvara nr 2 Laagri alevikus. Elamu konstruktsioonid ja seisukord – Paremas seisukorras ja arhitektuuriselt erilisemad hooned on kõrgemalt hinnatud. Kivikonstruktsioonis elamud on kõrgemalt hinnatud kui puitkonstruktsioonis elamud. Kohandamise samm on 5-20%. Kohandatud on kõiki võrdlusvarasid – võrdlusvarade nr 1 ja 3 puhul on tegemist uusehitistega ja võrdlusvara nr 2 on mõnevõrra vanema viimistlusega kui hinnatav vara. Ruumide seisukord – Kvaliteetsema ja paremas seisukorras siseviimistlusega hooned on kõrgemalt hinnatud. Kohtkindla mööbli olemasolu on turuväärtust suurendav tegur. Hinnavahe kvaliteediklasside vahel on 5-40%. Kohandatud on võrdlusvara nr 2.

³ Võrdlusühik on ühik, mille abil kohandamise võtteid kasutades leitakse vara väärtus võrdlusmeetodil. Tavaliselt on võrdlusühikuks ühik, mida kasutatakse turul kauplemisel, pidades silmas konkreetse toote, turusegmendi ja -piirkonna eripärasid (EVS 875-11)

⁴ Võrdluselement on vara või tehingut iseloomustav näitaja, mida kasutatakse kohandamisel ja mille valikul lähtutakse selle olulisusest vara väärtuse kujunemisel (EVS 875-11)

6. Hindamistulemus

Tuginedes hindajale teadaolevatele lähteandmetele, kinnisvaraturu hetkesituatsioonile ja võrdlusandmetele, on Domus Kinnisvara hinnangul aadressil **Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5** asuva hoonestatud kinnisasja registrios nr 10062002 (üksikelamu) turuväärtus väärtuse kuupäeval

679 000 (kuussada seitsekümmend üheksa tuhat) eurot.

Vara on keskmise likviidsusega, müügiperioodi pikkuseks väärtuse kuupäeva turusituatsioonis võib hinnatud turuväärtuse juures prognoosida 6 kuni 9 kuud. Hindamistulemuse täpsuseks hindame $\pm 10\%$. Hinnatud turuväärtus ei sisalda käibemaksu ja sellele ei lisandu käibemaks, hinnatava vara turusegmendi tehingud ei ole käibemaksuga maksustatavad.

Lisa 1. Fotod

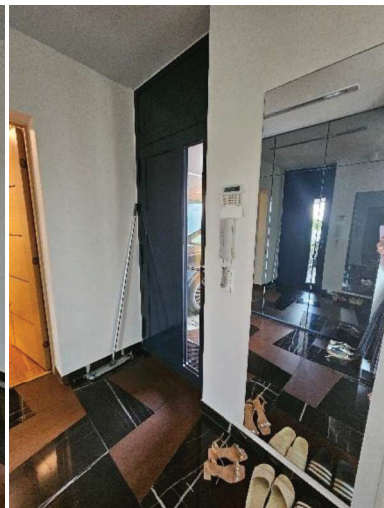
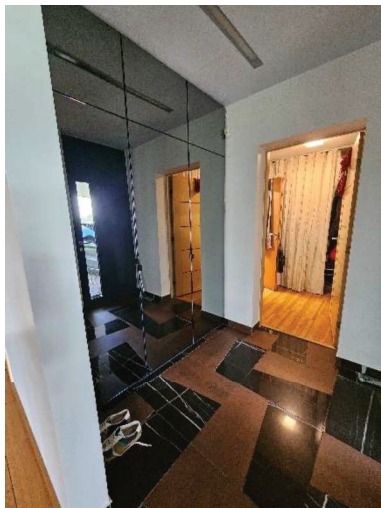
Vaated üksikelamule ja kinnistule



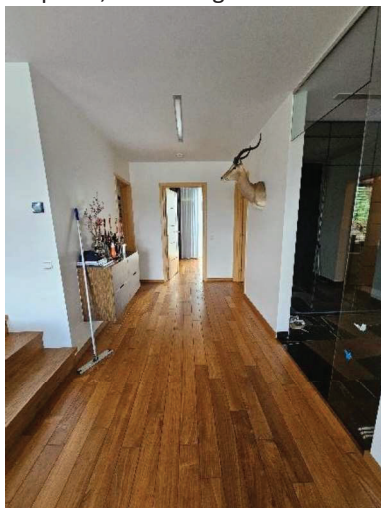


Üksikelamu I korruse ruumid

Esik



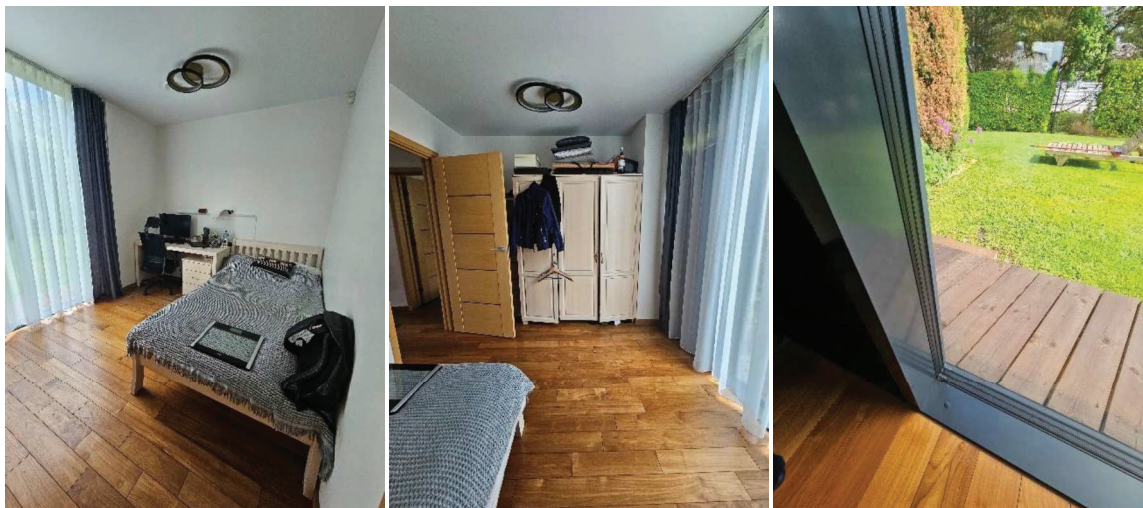
Trepimahala, köök-söögituba



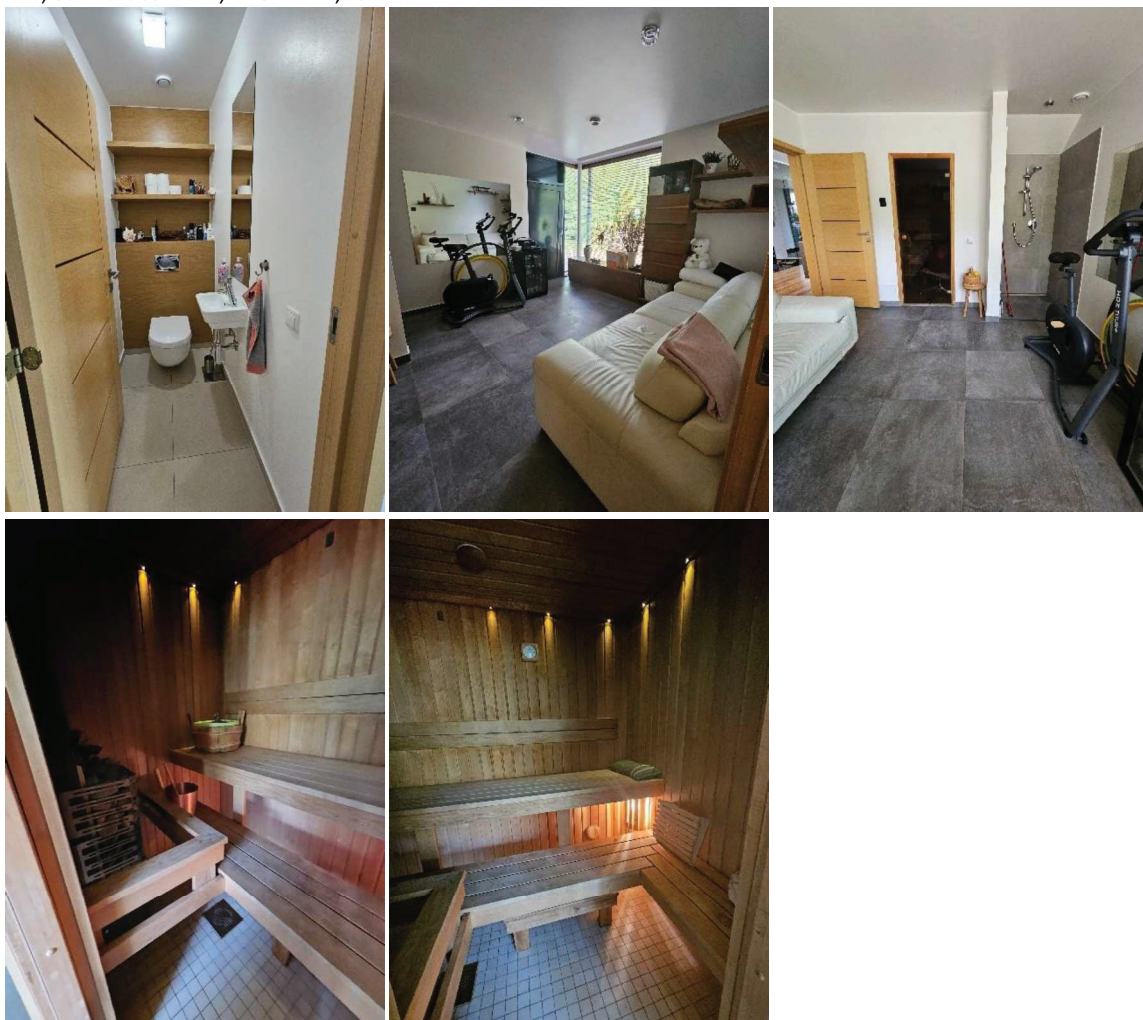
Elutuba



Külastetuba

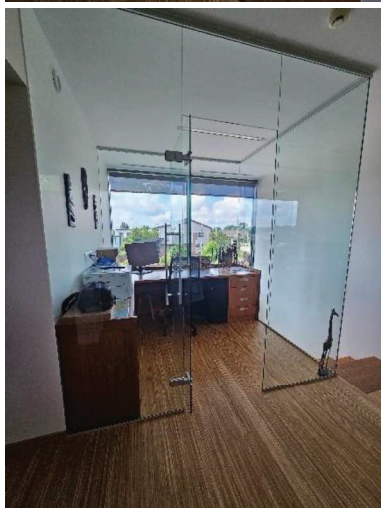
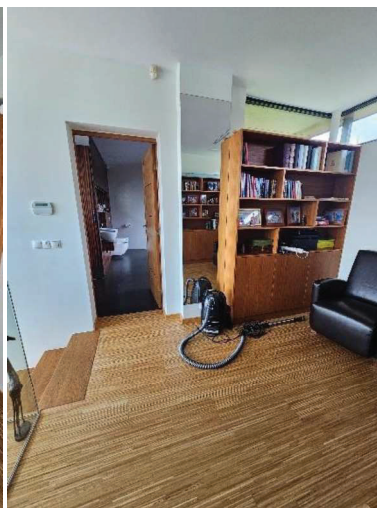
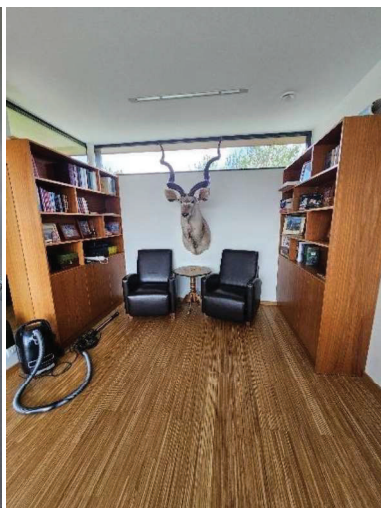
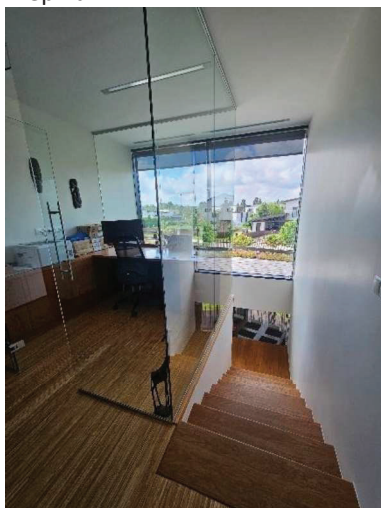


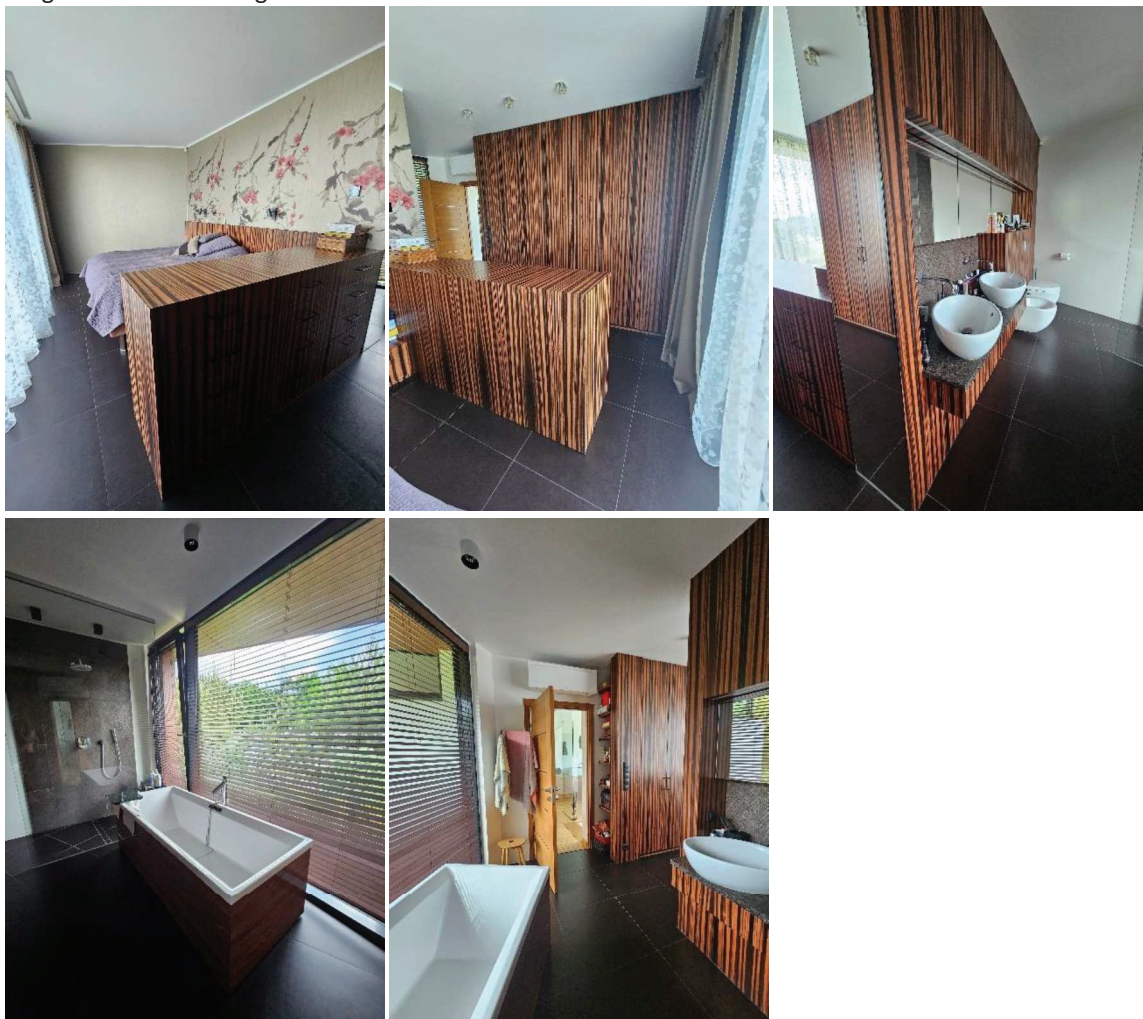
Wc, sauna eesruum, duširuum, leiliruum





II korruse ruumid Trepiahall





Wc, duširuum

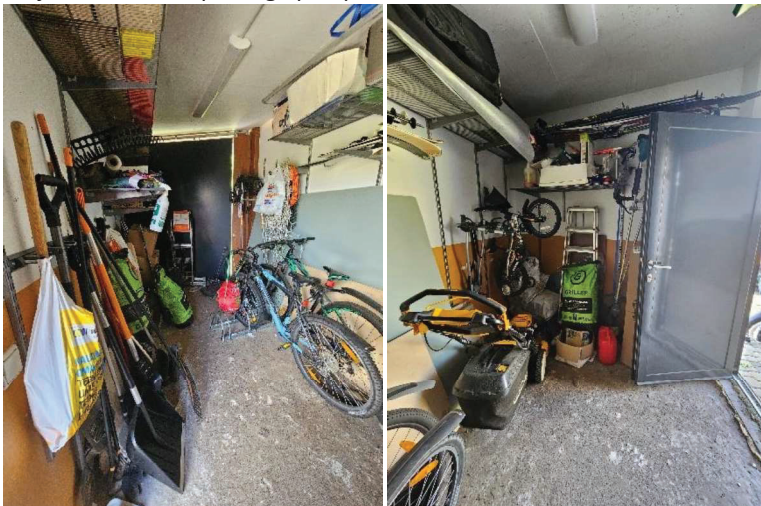




Magamistuba 3



Väljast eraldi sissepääsuga panipaik



Allikas: hindaja info

Lisa 2. Kinnistusregistri väljavõte

Registriosa:

Registriosa number

10062002

Kinnistusosakond

Tartu
kinnistusosakond

Maakohtu

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	72701:001:0342	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5.	1511,0 m ²	Maakatastri andmed üle võetud 4.09.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Olga Turõgina (isikukood 47904152263) ja Vassili Turõgin (isikukood 37712292236) - ühisomanikud	10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märged; käsutusõiguse kitsendused	Märged piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu – HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märged hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud. 10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel 21.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv
2			Kustutatud. 10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel 22.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv
3	Hüpoteek summas 1 300 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele	1 300 000,00 EEK	Sisse kantud 23.11.2005. 8.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.			
4	Hüpoteek summas 4 063 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	4 063 000,00 EEK	Sisse kantud 26.07.2007. 8.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
5	Hüpoteek summas 22 385,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 2.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.06.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	22 385,00 EUR		kehtiv

Asutus: Domus Kinnisvara Vahendus OÜ

Nimi: Jane Jürgenson

Kuupäev: 31.05.2024 16:31:08

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).

Lisa 3. Ehitisregistri väljavõte

Üksikelamu (EHR kood 120540546)

Ehitise üldinfo

Näitaja	EHR andmed
Ehitise aadress	Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5
Ehitisregistri kood	120540546
Ehitise liik	Hoone
Ehitise seisund	Olemas
Ehitise nimetus	üksikelamu
Omandi liik	kinnisasi
Esmane kasutusaasta	2021
Esmase kasutuselevõtu aasta on ei oletuslik	

Ehitise kasutamise otstarbed

Näitaja	EHR andmed
Kasutamise otstarve, eluruumi Üksikelamu (11101)	
pind (m2)	215,0
Eluruumide pind kokku	215,0
Mitteeluruumide pind kokku	0,0

Ehitise mõõtmed

Näitaja	EHR andmed
Ehitisealune pind (m2)	217,2
Maapealse osa alune pind (m2)	217,2
Köetav pind (m2)	203,7
Suletud netopind (m2)	243,5
Üldkasutatav pind (m2)	28,5
Tehnopind (m2)	0,0
Maapealsete korruste arv	2
Maa-aluste korruste arv	
Kõrgus (m)	6,6
Absoluutne kõrgus (m)	
Pikkus (m2)	24,3
Laius (m)	8,6

Sügavus (m)

Maht (m3) 1 154,9

Maapealse osa maht (m3) 1 154,9

Ehitise konstruktsioonid ja materjalid

Näitaja	EHR andmed
Vundamendi liik	madalvundament
Kande- ja jäigastavate materjali liik	monoliitne raudbetoon; puit; tellis <u>konstruktsioonide</u>
Välisseina liik	tellis, väikeplokki; tellis
Välisseina materjali liik	välisviimistluse krohv; muu: Fundermax Exterior
Vahelagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; puit
Katuse ja katuslagede kandva osa materjali liik	monoliitne raudbetoon; puit
Katusekatte materjali liik	bituumen või PVC plaat või rullmaterjal

Ehitise tehnilised näitajad

Näitaja	EHR andmed
Elektrisüsteemi liik	võrk
Veevarustuse liik	võrk
Kanalistatsiooni liik	võrk
Soojusvarustuse liik	lokaalküte
Soojusallika liik	katel
Energiaallika liik	küttegaas, võrk
Ventilatsiooni liik	loomulik ventilatsioon
Jahutussüsteemi liik	
Võrgu- või mahutigaas	
Liftide arv	

Ehitise asukoht

Kuju nr	Näitaja	EHR andmed
1	Nimetus	
	Geomeetria moodustusviis	Kaardistatud
	Tüüp	Pind

Koordinaadid

1. 6581295.97 533720.38
2. 6581300.44 533717.37 3.
- 6581306.55 533720.56 4.
- 6581313.41 533707.40 5.
- 6581307.40 533700.33 6.
- 6581290.40 533717.48
7. 6581295.97 533720.38

Kuju aadressid

Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5

Ehitisel on 1 kuju**Ehitise osad**

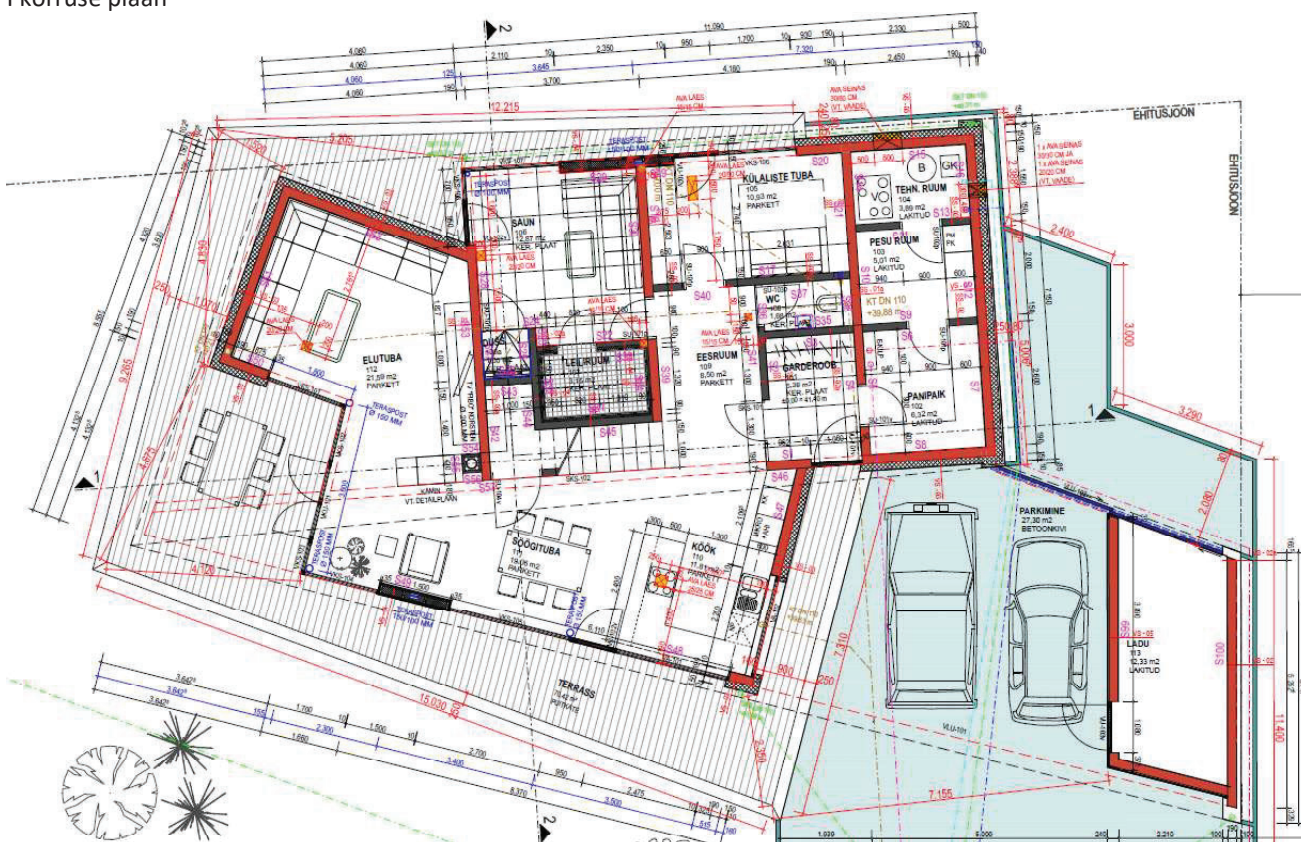
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Eluruum
	Sissepääsu korrus	1
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1
	Hooneosa aadress	
	Ehitise osa pind (m2)	215,0
	Kõetav pind (m2)	215,0
	Rõdude ja lodžade pind (m2)	
	Tubade arv	5
	Köökide arv	1
	Avatud köökide arv	
	Tualettruumi liik	vesiklosett
	Pesemisvõimaluse liik	vann/dušš; saun
	Gaasipaigaldis	olemas
	Soojusvarustuse liik	lokaalküte
	Soojusallika liik	katel
	Energiaallika liik	küttegaas, võrk
Osa nr	Näitaja	EHR andmed
	Ehitise osa tüüp	Mitteeluruum
	Sissepääsu korrus	
	Ehitise kuju, kus hooneosa asub	1

Ehitise osa nimetus	Üldkasutatav ala
Kasutamise otstarve	Üksikelamu
Hooneosa aadress	
Ehitise osa pind (m2)	28,5
Köetav pind (m2)	
Rõdude ja lodžade pind (m2)	
Tubade arv	
Köökide arv	
Avatud köökide arv	
Tualettruumi liik	
Pesemisvõimaluse liik	
Gaasipaigaldis	
Soojusvarustuse liik	
Soojusallika liik	
Energiaallika liik	
Kokku	
Kokku eluruume, pind (m2)	1, 215,0
Kokku mitteeluruume, pind (m2)	1, 28,5
<u>Ehitise osade pind kokku (m2)</u>	<u>243,5</u>
Köetav pind (m2)	215,0
Rõdude ja lodžade pind (m2)	0,0
Tubade arv	5
Köökide arv	1
Avatud köökide arv	0

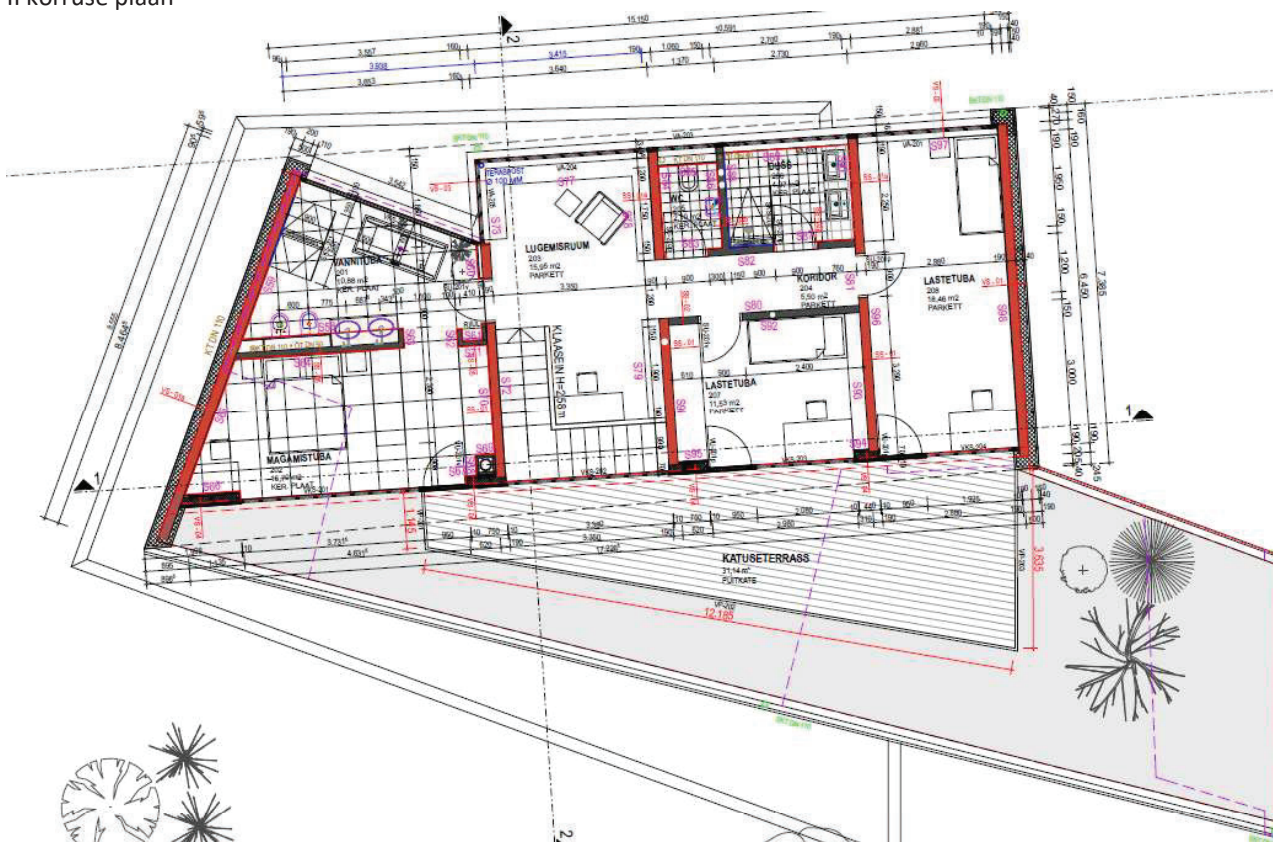
Allikas: riiklik ehitisregister, 31.05.2024

Lisa 4. Üksikelamu korruste plaanid

I korruse plaan



II korruse plaan



Allikas: vara omaniku poolt edastatud, koostaja Nohow OÜ, Tallinn, 08.05.2007, töö nr 0610

Vastavuskinnitus standardi nõuetele

- Käesoleva hindamisaruande koostanud ja kogu hindamistoimingu läbi viinud hindaja kutseline pädevus on piisav hindamistellimuse täitmiseks.
- Käesolev hindamisaruanne ja kogu hindamistoiming vastab Eesti kinnisvara hindamise standardiseeria EVS 875 nõuetele, sh hindamise headele tavadele.
- Hindaja ei avalda hindamistoimingu käigus kogutud informatsiooni ja hindamistulemusi mitte kellelegi peale tellijaga kokkulepitud isikute, v.a. juhul kui seadus seda nõuab või kui see on vajalik kindlateks hindamise kutsealaga seotud toiminguteks.
- Hindaja on tegutsenud sõltumatu hindajana.
- Hindaja on tegutsenud erapooletult ilma mingite isiklike huvideta hindamistoimingu suhtes.
- Hindaja poolt hindamistoimingu eest saadav tasu ei ole seotud hindamistulemusega.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud andmed on hindajale teadaolevalt tõesed ja korrektsed.
- Hindamistoimingu kasutatud ja hindamisaruandes esitatud analüüsid ja järeldused on kitsendatud ainult hindamisaruandes esitatud eelduste ja piiravate tingimustega.

Hindamisaruande koostaja ja kinnitaja:

/allkirjastatud digitaalselt/

Jane Jürgenson
Kutseline hindaja
Vara hindaja, tase 7, kutsetunnistuse nr 189558
Eesti Kinnisvara Hindajate Ühingu liige

Registriosa:

Registriosa number 10062002

Kinnistusosakond Tartu Maakohtu kinnistusosakond

I jagu - KINNISTU KOOSSEIS

[Katastripidaja märkeid vaata maakatastrist](#)

Kande Nr.	Katastritunnus	Sihtotstarve ja asukoht	Pindala	Info	Kande kehtivus
1	72701:001:0342	Elamumaa 100%, Harju maakond, Saue vald, Alliku küla, Käokeelee tee 5.	1511,0 m2	Maakatastri andmed üle võetud 4.09.2020.	kehtiv

II jagu - OMANIK

Kande Nr.	Omanik	Kande alus	Kande kehtivus
2	Olga Turõgina (isikukood 47904152263) ja Vassili Turõgin (isikukood 37712292236) - ühisomanikud	10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 23.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv

III jagu - KOORMATISED JA KITSENDUSED

Kande Nr.	Kinnistut koormavad piiratud asjaõigused (v.a. hüpoteegid) ja märked; käsutusõiguse kitsendused	Märked piiratud asjaõiguste kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
-----------	---	---	----------------

IV jagu - HÜPOTEEGID

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
1			Kustutatud. 10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel 21.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv
2			Kustutatud. 10.11.2005 kinnistamisavalduse alusel 22.11.2005. Kohtunikuabi L. Rohtla	kehtiv
3	Hüpoteek summas 1 300 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele	1 300 000,00 EEK	Sisse kantud 23.11.2005. 8.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv

Kande Nr.	Hüpoteegid	Hüpoteegi summa	Märked hüpoteekide kohta, kande alus, kannete muudatused ja kustutamised	Kande kehtivus
	hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.			
4	Hüpoteek summas 4 063 000,00 krooni Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks.	4 063 000,00 EEK	Sisse kantud 26.07.2007. 8.03.2018 kinnistamisavalduse alusel muudetud 3.04.2018. Kohtunikuabi Ave Talts	kehtiv
5	Hüpoteek summas 22 385,00 eurot Luminor Bank AS (registrikood 11315936) kasuks. Kinnistu igakordne omanik on kohustatud alluma kohesele sundtäitmisele hüpoteegiga tagatud nõude rahuldamiseks. 2.06.2021 kinnistamisavalduse alusel sisse kantud 15.06.2021. Kohtunikuabi Helle Eduvald	22 385,00 EUR		kehtiv

Asutus: Advokaadibüroo LEVIN OÜ

Nimi: Esta Press

Kuupäev: 05.06.2024 17:04:34

Kinnistusraamatu kehtivate andmetega tutvumiseks kasutage [e-kinnistusraamatut](#).